



Universidades Lusíada

Valente, Luísa Maria Ribeiro

Dívidas de condomínio nos contratos de locação financeira imobiliária

<http://hdl.handle.net/11067/2738>

Metadados

Data de Publicação	2016
Resumo	<p>Há alguns anos, quando se ouvia falar em Locação Financeira, desde logo se assumia tratar-se de locação de bens móveis, nomeadamente e o mais comum entre nós, de veículos automóveis e equipamentos. Todavia, decorreram alterações legislativas significativas que originaram uma mudança expressiva no modus operandi do mercado bancário imobiliário no que concerne ao modo de financiamento dos bens imóveis. Esta inovação traduziu-se na possibilidade da locação financeira se poder aplicar, além dos be...</p> <p>Not long ago, when one spoke of Financial Lease, it was assumed that the topic was related to the lease of movable property namely, and most commonly in our country, the lease of vehicles and equipment. However, significant legal changes brought about a radical transformation in the real estate market modus operandi, particularly in what concerns it's financing. This change opened up the possibility for financial lease to be used not only to finance movable property, but also to finance immova...</p>
Palavras Chave	Direito, Direito Comercial, Locação financeira - Imóveis, Direito das obrigações - Propriedade horizontal
Tipo	masterThesis
Revisão de Pares	Não
Coleções	[ULP-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-12-26T08:37:26Z com informação proveniente do Repositório



UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

**DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO NOS CONTRATOS DE
LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA**

Luísa Maria Ribeiro Valente

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Ciências Jurídico Empresariais

Porto, 2016



UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

**DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO NOS CONTRATOS DE
LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA**

Luísa Maria Ribeiro Valente

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Ciências Jurídico Empresariais

sob orientação do Professor Doutor Fernando de Gravato Morais

Porto, 2016

Agradecimentos

A elaboração de uma tese de mestrado, se feita com paixão, corresponde a uma viagem solitária envolta em inúmeras horas de leitura, estudo e investigação com a finalidade de atingirmos o objetivo a que nos propusemos.

Todavia para que essa *viagem* tivesse sucesso, fizeram dela parte várias pessoas a quem aqui deixo o meu profundo agradecimento.

Ao Professor Doutor Fernando de Gravato Morais, orientador desta dissertação, dirijo as minhas primeiras palavras de agradecimento por todo o apoio, críticas, sugestões e total disponibilidade demonstrada ao longo deste trabalho de investigação, do qual resultou o meu crescimento académico.

À Dr^a. Elisabete Miranda, por todo o tempo que me dedicou, pelo seu apoio, paciência, amizade e preciosa ajuda na formatação e revisão literária deste trabalho.

À Mestre, Adelina Rodrigues pela incessante amizade, motivação e conforto transmitido para que este objetivo fosse alcançado e ao meu bom amigo Mestre Francisco Martins, pelo incentivo e encorajamento sempre manifestado ao longo de todo o trabalho.

Para a minha querida família, especialmente ao meu marido Joaquim, a minha profunda gratidão pelo apoio incondicional e colaboração prestada na revisão do trabalho e por toda a paciência e compreensão diariamente demonstrada.

À minha filha Filipa pelos momentos de ausência que muito embora tenha tentado controlar não os consegui evitar.

Aos meus pais, pela educação e valores que me transmitiram ao longo da vida.

Índice

Agradecimentos	II
Índice	III
Resumo	VI
Abstract.....	VII
Palavras-chave	VIII
Lista de abreviaturas	IX
1. Introdução	1
Capítulo I – A Locação Financeira - Evolução e Enquadramento Legal.....	3
1. Evolução na Europa	3
2. Evolução e Enquadramento legal em Portugal	4
Capítulo II – Caracterização, Sujeitos e Natureza Jurídica.....	8
1. Breve noção e caracterização de locação.....	8
2. Noção e caracterização da locação financeira	9
2.1. Noção de locação financeira	11
2.2. Caracterização de Locação Financeira.....	13
3. Os sujeitos na Locação Financeira.....	16
3.1. O Locador e o Locatário financeiro	17
3.2. O Fornecedor do bem e a sua relação com o Locatário financeiro.....	19
3.3. O Fornecedor do bem e a sua relação com o Locador financeiro.....	20
4. Locação <i>versus</i> Locação Financeira	21
5. Breves notas sobre a Natureza Jurídica do Contrato de Locação Financeira ..	
.....	22
5.1. O Contrato de Locação Financeira equiparado ao Contrato de Locação.....	22
5.2. O Contrato de Locação Financeira e a Compra e Venda a prestações com	
reserva de propriedade.....	24
5.3. O Contrato de Locação Financeira equiparado ao Contrato nominado misto.	
.....	26

5.4. O Contrato de crédito <i>suis generis</i>	28
5.5. Contrato de Locação Financeira e o Contrato de Mútuo	28
5.6. O Contrato de Locação Financeira como um Contrato de Crédito com características específicas	29
6. A opção de compra nos contratos de Locação Financeira.....	31
6.1. A opção de compra, analisada na perspetiva do locatário	31
6.2. A opção de compra, analisada na perspetiva do locador	33
Capítulo III Locação Financeira Imobiliária	35
1. A Locação Financeira Imobiliária	35
2. As Despesas de conservação e fruição - análise do Artigo 10.º do Dec. Lei n.º 149/95 <i>versus</i> o Artigo 1424.º do Código Civil	37
2.1. Análise do Artigo 1424.º do Código Civil.....	38
2.2. Análise do Artigo 10.º do Dec. Lei n.º 149/95 de 24 de Junho	39
3. Dívidas do Condomínio	40
3.1. Da responsabilidade do Locador perante as dívidas do condomínio.....	40
3.1.1. As obrigações <i>propter rem</i> do Artigo 1424.º do CC.....	41
3.1.2. A Aplicabilidade do carácter ambulatório das obrigações <i>propter rem</i> ..	44
3.1.3. Direitos e obrigações do locador e locatário	46
3.1.4. A natureza jurídica das relações entre os sujeitos na locação financeira imobiliária	47
3.1.5. A legitimidade ao abrigo do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro	51
3.1.6. As Deliberações da Assembleia de Condóminos.....	55
3.1.7. Algumas notas sobre opinião divergente da doutrina	58
3.1.8. Comentários	60
3.2. Da responsabilidade do Locatário perante as dívidas do condomínio.....	62
3.2.1. A celeuma em redor do Artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 149/95.....	62
3.2.2. A não ambulatoriedade das obrigações <i>propter rem</i> do Artigo 1424.º do CC	67

Capítulo IV – Do registo, seguro e regime fiscal da locação financeira imobiliária.....	78
1. O registo da Locação Financeira.....	78
2. O Seguro obrigatório.....	82
3. Regime Fiscal das Locações	83
3.1. Classificação das operações de locação	84
3.2. O regime Fiscal	86
3.2.1. Regime do IMT na aquisição de bem.....	88
3.2.2. Regime do IMT no contrato de locação financeira	88
3.3. A Norma Contabilística e de Relato Financeiro n.º 9	89
Capítulo V – Conclusão	91
Bibliografia	93

Resumo

Há alguns anos, quando se ouvia falar em Locação Financeira, desde logo se assumia tratar-se de locação de bens móveis, nomeadamente e o mais comum entre nós, de veículos automóveis e equipamentos.

Todavia, decorreram alterações legislativas significativas que originaram uma mudança expressiva no *modus operandi* do mercado bancário imobiliário no que concerne ao modo de financiamento dos bens imóveis.

Esta inovação traduziu-se na possibilidade da locação financeira se poder aplicar, além dos bens móveis, aos bens imóveis. Contudo, de entre outros aspetos, surgiu uma controvérsia no que respeita aos direitos e obrigações que cabem ao Locador e ao Locatário no âmbito do regime jurídico dos contratos de locação financeira imobiliária.

Neste trabalho debruçar-nos-emos especificamente sobre esse tipo de contratos, num tema que é mais controverso na jurisprudência do que na doutrina: que passa por saber a quem respeita a responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio de imóvel no regime de locação financeira, em caso de incumprimento, se será ao locador ou por outro lado, ao locatário.

Pela importância do tema, pese embora mais jurídica do que académica, o estudo apresentado tem por objetivo desenvolver a temática da locação financeira e, depois de elencadas as características diferenciadoras mais significativas deste instituto jurídico, analisar as eventuais divergências das posições doutrinárias e jurisprudenciais no que a esta matéria diz respeito e, não tendo a pretensão de esgotar a questão controvertida, mas aprofundá-la tanto quanto possível, tentaremos com o máximo rigor, expor a problemática, com o intuito de compreender a quem caberá então a responsabilidade.

Levantando um pouco o véu, podemos, desde já, avançar que durante a investigação e estudo sobre este tema, se verifica que a tendência maioritária da jurisprudência pende para que essa responsabilidade seja pertença do Locatário.

Contudo, após uma análise mais aprofundada sobre o tema, chegaremos a um entendimento um tanto diverso.

Abstract

Not long ago, when one spoke of Financial Lease, it was assumed that the topic was related to the lease of movable property namely, and most commonly in our country, the lease of vehicles and equipment.

However, significant legal changes brought about a radical transformation in the real estate market *modus operandi*, particularly in what concerns its financing.

This change opened up the possibility for financial lease to be used not only to finance movable property, but also to finance immovable property. At the same time, among other aspects, a controversy arose concerning the rights and obligations of the Lessor and Lessee under the legal regime of property leasing contracts.

This essay will focus on this type of contract and will address, in particular, a subject that is more controversial in Case Law than in Legal Doctrine: Which party is responsible for the debts related to condominium fees if there is a property leasing contract? Will this responsibility fall under the Lessor or the Lessee?

Given the importance of the subject – although more legal than academic – this essay will firstly approach the subject of Financial Lease by defining and characterizing it. It will continue by highlighting the main features of this specific legal arrangement in order to critically examine the divergent views of Legal Doctrine and Case Law. Finally, through further investigation and scrutiny, this essay will try to clarify the problem towards the understanding of the legally responsible party for debts related to condominium fees.

Taking a peek at some of the findings of the research, it is possible to attest that Case Law arguments weigh towards the accountability of the Lessee on this matter.

However, after further analysis of the topic, the conclusion may differ from the initial assumptions.

Palavras-chave

Locação; Locação Financeira; Locador; Locatário; Despesas de Condomínio;
Propter rem; Ambulatoriedade.

Lista de abreviaturas

Ac. – Acórdão

Al. – Alínea

Art.º – Artigo

Arts. – Artigos

Cfr. – Conforme

CC – Código Civil

BGB – Código Civil Alemão

CCG – Cláusulas Contratuais Gerais

CPC – Código Processo Civil

CRP – Código do Registo Predial

DC – Diretriz Contabilística

Dec. Lei – Decreto-Lei

i.e. – Isto é

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões

IFIC – Instituição Financeira de Crédito Especializado

IFIC'S – Instituições Financeiras de Crédito Especializado

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

N.º – Número

Pág. – Página

Págs. – Páginas

POC – Plano Oficial de Contas

Proc.º – Processo

ROA – Revista da Ordem dos Advogados

RGICSF – Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades

TRP – Tribunal da Relação do Porto

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

Ss. – Seguintes

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

Vol. – Volume

1. Introdução

No desenvolvimento deste estudo atendemos ao enquadramento legal e jurisprudencial socorrendo-nos dos diplomas legais que regulam a atividade.

Fazendo menção ao regime jurídico aplicável aos contratos de Locação Financeira, preceituado especialmente pelo Decreto-Lei n.º 149/95 de 24 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 265/97, de 2 de Outubro, Decreto-Lei n.º 285/2001, de 3 de Novembro e pelo Decreto-Lei n.º 30/2008, de 25 de Fevereiro, elencamos quais os limites e direitos que estão subjacentes ao locador e locatário no que respeita ao bem locado, tendo por referência o estatuído no Artigo 1424.º do Código Civil sob a epígrafe *Encargos de Conservação e Fruição*.

Procuramos fazer um levantamento de bibliografia e jurisprudência bastante sobre o tema, assim como, recolher em outras fontes documentais que consideramos relevantes matéria pertinente para a análise desta temática.

Iniciamos, assim, este estudo apresentando no capítulo primeiro uma breve evolução do regime da locação financeira na Europa e, em particular, em Portugal, seguida do seu enquadramento legal.

Posteriormente passamos, no capítulo segundo, para a caracterização da locação e da locação financeira imobiliária, bem como, para a definição de alguns conceitos básicos, tais como Locação, Locação Financeira, Locador, Locatário e Fornecedor, entre outros. Apresentamos as analogias e as diferenças entre alguns destes termos utilizados nos contratos de locação, prosseguindo com a distinção entre locação e locação financeira, seguida de uma breve exposição sobre a natureza jurídica da locação financeira e a sua comparação com figuras afins.

Terminamos este capítulo salientando a característica da opção de compra facultada ao locatário para adquirir o bem findo o contrato de locação financeira.

Continuamos no capítulo terceiro com um estudo aprofundado sobre o regime jurídico do contrato de locação financeira imobiliária, nomeadamente, chamando à colação as pertinentes diferenças existentes entre as obrigações e direitos que cabem ao locador e ao locatário financeiro perante o condomínio em caso de incumprimento pelo pagamento de dívidas.

Considerando que serão acionadas as medidas legais de cobrança contra uma das duas partes intervenientes ou mesmo contra as duas partes no contrato de locação financeira, analisamos sobre quem recairá essa responsabilidade.

Para que melhor se possa compreender a contenda existente em redor desta matéria, atentamos na definição de obrigações *propter rem*, abordando os diferentes entendimentos patententes na jurisprudência no que respeita à ambulatoriedade ou não dessas obrigações. E, em caso de incumprimento, chegado o momento do pagamento das dívidas de condomínio em imóvel no regime de locação financeira, referimos duas fortes correntes antagónicas que possuem opiniões diversas sobre quem recai esse pagamento, o locador ou o locatário.

Seguidamente, no capítulo quarto prosseguimos com uma breve alusão à matéria sobre o registo do contrato de locação financeira, o seguro obrigatório e o enquadramento fiscal dado a este regime.

Finalizamos, nas conclusões com uma exposição daquela que entendemos ser a posição mais adequada face à realidade atual.

Capítulo I – A Locação Financeira - Evolução e Enquadramento Legal

1. Evolução na Europa

Com exceção de Portugal, no resto da Europa não existe um regime jurídico específico sobre a locação financeira, encontrando-se este regulamentado através de normas avulsas e dispersas.

O país europeu pioneiro a legislar sobre esta matéria foi a França com a publicação da Lei n.º 66-455, de 2 de Julho de 1966, *relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail*, introduzindo com esta lei a noção de *Crédit-bail*, em português, o denominado Leasing, sendo a designação mais adotada pelos franceses para esta figura jurídica.

Sucederam-se, entretanto, outros diplomas que vieram legislar sobre a locação financeira, nomeadamente, o Decreto n.º 72-665, de 4 de Julho de 1972, sobre a publicidade das operações de *crédit-bail* mobiliário; a Lei n.º 78-22 de 10 de Janeiro de 1978 (*Lei Scrivener*), assim como a Lei n.º 79-596 de 13 de Julho de 1979 (*Lei Scrivener II*), atualmente integrada no *Code de la Consommation* (Lei n.º 93-949 de Julho de 1993), que consagram princípios relevantes ao nível da locação financeira para consumo, cfr. é referido pelo autor GRAVATO MORAIS na sua obra “Manual de Locação Financeira” (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 28).

Na Alemanha e em Itália, a existência de regras jurídicas sobre esta matéria é igualmente parca, encontrando-se dispersa por normas avulsas.

No caso alemão, a regulamentação sobre a matéria da locação financeira encontra-se plasmada no Código Civil Alemão (BGB), aqui com uma aproximação ao regime da compra e venda.

Por outro lado, em Itália, embora inicialmente o regime da locação se encontrasse regulado no Código Civil Italiano, na secção “Venda com reserva de propriedade”, surgem mais tarde outros diplomas legais, nomeadamente a publicação da Lei n.º 183/76 de 2 de Março, que disciplina *dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquenni 1976-80* e a Resolução 175/E de 12 de Agosto de 2003.

No que respeita à Bélgica, foi o Decreto Real de 10 Novembro de 1967 que veio regular a locação financeira, onde a caracteriza, no art.º 1, como a *location-financement* ou leasing, diploma que foi posteriormente modificado pela Lei de 11 de Fevereiro de 1994.

Contudo, não deixam de existir outras normas dispersas sobre o tema neste país, tais como o *Arrêté Royal du 8 octobre 1976 – modificado pelo Arrêté Royal du 3 décembre 1999 e em 22 de Maio de 2003 um Avis sur la révision de l'Arrêté Royal du 10 novembre 1967 e a Loi du 12 juin 1991* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 28).

Em Espanha, podemos encontrar as primeiras referências ao contrato de leasing através do Real Decreto n.º 15/1977, de 25 de Fevereiro, sobre *Medidas fiscales, financieras y de inversión pública* relativo ao leasing mobiliário.

Ainda no país vizinho, surge em 1980 o *Real Decreto* 1669/1980, de 31 de Julho, que estende o âmbito de aplicação do *Real Decreto* n.º 15/1977 a certos bens imóveis que reúnam condições específicas¹. O supra mencionado *Real Decreto* de 1977, foi entretanto alterado pela Lei n.º 26/1988, de 29 de Julho, sobre *Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito*.

2. Evolução e Enquadramento legal em Portugal

No ano de 1979 surgem em Portugal, fortemente inspirados no *credit-bail* francês, os primeiros diplomas legais que visam regular esta matéria, nomeadamente o Dec. Lei n.º 135/79, de 18 de Maio, sobre o regime jurídico das sociedades de locação financeira, originando que, nos anos 80, a locação se tenha manifestado no nosso país como uma das mais populares formas de financiamento dos investimentos.

Posteriormente, é publicado o Dec. Lei n.º 171/79, de 6 de Junho, que introduz pela primeira vez no nosso ordenamento jurídico o regime do contrato de locação financeira que, relativamente a bens imóveis, se destinava exclusivamente a imóveis afetados ou a afetar à exploração industrial, comercial ou agrícola ou, ainda, a certos sectores de serviços de reconhecido interesse económico e social (no caso de locação financeira imobiliária), nos termos do n.º 1 do art.º 3.º do citado Dec. Lei.

¹ Vide Antonio Ortúzar Solar, *El Contrato de Leasing*, Editorial Jurídica de Chile, 1990, págs. 60 e Ss.

Em 1991, o Decreto-Lei n.º 10/91, de 9 de Janeiro, alarga o regime dos contratos de locação financeira de imóveis para aqueles que sejam também destinados a habitação, passando estes a serem também objeto de operações desta ordem pelos particulares.

Retornando ao Dec. Lei n.º 171/79 este, foi, entretanto revogado, pelo Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho.

Surgindo posteriormente, o Dec. Lei n.º 265/97, de 2 de Outubro, o qual alterou o Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, que regula o regime jurídico dos contratos de locação financeira e revogou o Decreto-Lei n.º 10/91, de 9 de Janeiro, que estabelecia o regime do contrato de locação financeira de imóveis para habitação.

Atualmente encontra-se em vigor o Dec. Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Dec. Lei n.º 265/97, de 2 de Outubro, Dec. Lei n.º 285/2001, de 3 de Novembro, e pelo Dec. Lei n.º 30/2008, de 25 de Fevereiro.

Em tudo o que não se encontre regulado no supra citado diploma legal, aplicar-se-á à locação financeira, enquanto contrato bilateral que é (uma vez que se trata de um contrato celebrado entre duas partes, locador e locatário), as normas do Código Civil, nomeadamente as respeitantes aos contratos em geral, preceituado nos artigos 405.º e ss., bem como, as normas que regulam o contrato de locação previsto nos artigos 1022.º e ss. do referido código.

Importa também destacar que a locação financeira só pode ser exercida por instituições bancárias, IFIC's – Instituição financeiras de crédito especializado e sociedades de locação financeira².

É assim ainda de salientar a importância do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, com as devidas alterações introduzidas.

Consequentemente, também é aplicável à locação financeira, o regime jurídico das Cláusulas Contratuais Gerais aprovado pelo Dec. Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, com as alterações introduzidas pelos Dec. Lei n.º 220/95, de 31 de Agosto e Dec. Lei n.º 249/99, de 7 de Julho, na medida em que é prática habitual nas sociedades de locação financeira a *elaboração prévia e unilateral de cláusulas contratuais gerais que se destinam a ser*

² Cfr. art.º 4.º e 8.º do Regime Geral das Instituições de Crédito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/1992, de 31 de Dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 201/2002, de 26 de Setembro.

incluídas em todos os futuros contratos de locação financeira que vierem a celebrar (REIS, Raquel Tavares dos, 2002, p. 117), o que os caracteriza também como sendo contratos de adesão, face à existência cláusulas pré determinadas, as quais não são negociáveis e terão de ser aceites pelo contraente/ consumidor.

Neste sentido, PINTO MONTEIRO³, escreve *in* Revista da Ordem dos Advogados, Ano 2002, Ano 62 - Vol. I - Jan. 2002 - Artigos Doutriniais, sob o tema “O novo regime jurídico dos contratos de adesão / cláusulas contratuais gerais”, que os contratos de locação financeira possuem *todas as características dos contratos de adesão em sentido amplo: a pré-disposição, a unilateralidade, a rigidez, a generalidade e a indeterminação* (PINTO MONTEIRO, ANTÓNIO, 2002).

Tal naturalmente se verifica, uma vez que as cláusulas gerais constantes dos contratos de locação financeira são previamente redigidas pelas instituições de crédito, para que se apliquem na generalidade a todos os contratos, divergindo somente as condições particulares de cada negócio, essas sim, negociadas entre as partes. Portanto, no que respeita às condições gerais, o locador não possui nenhuma possibilidade de negociação, sendo estas cláusulas unilaterais e rígidas.

Realçamos igualmente o facto de que, com a entrada em vigor das alterações introduzidas ao regime jurídico dos contratos de locação financeira, Dec. Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, a faculdade de se efetuarem este tipo de contratos de locação financeira registou um crescimento exponencial dos mesmos, consequência indubitável de uma maior flexibilidade em alguns parâmetros no que concerne à regulamentação.

Ao simplificar o formalismo da feitura dos contratos, os trâmites deste tipo de negócio alargam-se à locação financeira de imóveis para habitação e, por conseguinte, aos particulares, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 2.º do Dec. Lei n.º 149/95.

Por sua vez, o Dec. Lei n.º 285/2001, de 3 de Novembro, veio trazer alterações significativas no que respeita à possibilidade das partes poderem estabelecer cláusulas e prazos diferentes desde que dentro dos limites da lei.

Com as alterações introduzidas pelo Dec. Lei n.º 30/2008 ao Dec. Lei n.º 149/95, estes processos tornaram-se mais ágeis no tocante à forma e publicidade do contrato, ao

³ Disponível na Internet em: <http://www.oa.pt/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idsc=3328&ida=3346>.

cancelamento do registo e à resolução do contrato por incumprimento, e consequentemente mais simples e expeditos.

Em resumo, deixou de ser obrigatória a duração mínima de sete anos nos contratos que tenham por objeto bens imobiliários, ficando ao livre arbítrio das partes contraentes a possibilidade de estabelecerem os prazos de duração do modo que entenderem por mais conveniente, não podendo contudo, o limite ultrapassar, os trinta anos, conforme preceitua o n.º 2 do art.º 6.º do referido diploma legal.

No que respeita à forma legal, para os contratos de locação financeira de bens imóveis deixou também de ser exigida a escritura pública para a outorga deste tipo de contratos⁴, tendo o art.º 6.º do Dec. Lei n.º 10/91 alterado essa obrigatoriedade ao permitir que os contratos de locação financeira de imóveis para habitação sejam celebrados por documento particular desde que, aposto nele, o reconhecimento presencial das assinaturas das partes.

Contudo, mantém-se a obrigatoriedade de inscrição no registo competente de todas as operações de locação financeira de imóveis e móveis sujeitos a registo nos termos do disposto no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 149/95 conjugado com a alínea l) do n.º 1 do artigo 2º do Código de Registo Predial.

⁴ Outrora obrigatória pelo art.º 8.º do Dec. Lei n.º 171/79, o qual dispunha que a locação financeira de coisas imóveis tinha de ser celebrada por escritura pública.

Capítulo II – Caracterização, Sujeitos e Natureza Jurídica

1. Breve noção e caracterização de locação

Introduzimos primeiramente a noção de locação para, a partir daqui, avançar na análise jurídica da locação financeira e seguidamente dedicamo-nos ao objetivo principal: a locação financeira imobiliária.

O regime legal da locação encontra-se plasmado nos artigos 1022º a 1063º do CC., preceituando o Art.º 1022.º do CC, a noção de Locação como *o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição.*

Considerando que a coisa dada de locação poderá ser um bem móvel ou imóvel, dispõe ainda sobre esta matéria o Art.º 1023.º do CC enunciando que, *a locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel.*

Por conseguinte, a retribuição será considerada renda⁵ quando se trata de um arrendamento sobre coisa imóvel ou um aluguer quando se trate de coisa móvel.

Enquanto características essenciais da locação reguladas no Código Civil descrevemos as seguintes:

- a necessária existência de dois sujeitos, a saber, o locador e o locatário;
- a obrigação de proporcionar a outrem o gozo do bem;
- a existência de uma retribuição pelo gozo desse bem e,
- o carácter temporário do contrato.

A existência de dois sujeitos na locação sugere que se trata de um contrato bilateral, uma vez que dessa relação emergem obrigações para cada uma das partes, onde o locador é

⁵ Vide GRAVATO MORAIS na sua obra “Manual de Locação Financeira”, ano 2011, no que respeita à função da renda “*o valor global correspondente ao conjunto das rendas a pagar pelo locatário representa, no essencial, o capital investido pelo locador com a aquisição, os respectivos juros e a soma inerente aos riscos de concessão de crédito, pág. 107.*”

efetivamente o proprietário da coisa e o locatário é quem goza temporariamente o bem que lhe foi atribuído mediante uma retribuição que entrega ao locador.

Esta retribuição pelo gozo da coisa torna o contrato de locação um contrato oneroso e sinalagmático.

Ainda nas características da locação, existe a obrigação por parte do locador de ceder o gozo desse bem ao locatário e assegurar-lhe o gozo do bem para os fins a que se destina, conforme dispõe o Art.º 1031.º do referido diploma. Por outro lado, o locatário tem a faculdade de poder exigir do locador aquela cedência.

Subsistindo ainda, entre outras das características preceituadas nas alíneas do Art.º 1038.º do CC., a da al. i) – a obrigatoriedade do locatário ter de entregar ao locador o bem no *terminus* do contrato de locação.

O seu caráter temporário é também outra das características prescritas no Art.º 1025.º do CC., limitando os contratos de locação ao período máximo de 30 anos.

2. Noção e caracterização da locação financeira

Desde há alguns anos que se reconhecem as vantagens que advêm da execução de negócios através do regime da locação financeira, tendo nos últimos trinta anos em Portugal sido prática corrente no mercado a celebração deste tipo de contratos.

Inicialmente aplicáveis essencialmente às empresas, estes negócios alargaram o seu âmbito com a entrada em vigor do Dec. Lei n.º 10/91, de 9 de Janeiro tornando-os extensíveis aos particulares. As vantagens que daí resultam para ambas as partes são significativas, conforme se verificará ao longo deste trabalho.

Basicamente o mecanismo adstrito a estes tipos de negócios passa essencialmente pelas seguintes etapas: a existência do interesse por parte do futuro locatário num determinado bem que, o irá procurar junto daquele que será o fornecedor. Com este último, irá definir as características que pretende do bem.

Posteriormente, procura de seguida a Instituição Bancária ou IFIC que lhe poderá conceder crédito. Esta última, a fim da celebração do negócio, irá analisar a viabilidade financeira do futuro locatário, ou seja, a sua capacidade de endividamento.

No caso de se encontrarem reunidas as condições para o financiamento, o locador aceita celebrar o contrato de locação financeira como futuro locatário e, irá junto do fornecedor adquirir ou mandar construir o bem, escolhido pelo locatário, para seguidamente cedê-lo a este último, durante um período de tempo pré acordado, sendo possível ao locatário, findo o contrato exercer ou não a opção de compra do bem.

No entanto, realce-se o facto de, pese embora ser o locatário a escolher o fornecedor do bem e a definir todas as suas características, a propriedade do bem a locar permanece sempre na esfera jurídica do locador - a Instituição Bancária ou IFIC - o que é uma mais-valia para esta, uma vez que lhe confere uma garantia real no caso de incumprimento do contrato de locação financeira imobiliária por parte do locatário, dado que, o bem mantém-se sempre na propriedade do locador.

Ao contrário do que acontece na locação financeira, num negócio de compra e venda de bem imóvel com acesso ao crédito bancário, onde a garantia do bem é a hipoteca que a instituição bancária faz desse bem, a propriedade do imóvel transfere-se para o adquirente, o que aumenta o risco do negócio em caso de incumprimento.

No que tange ao locatário, o contrato de locação financeira imobiliária é mais benéfico do que a normal compra e venda, dado que a capacidade de endividamento⁶ do locatário não fica comprometida.

Outra das vantagens para ambas as partes é o regime fiscal a que fica sujeito este tipo de contrato, matéria que será abordada mais à frente neste trabalho.

Pelos motivos supra expostos, entendemos ser de extrema importância identificar quais as principais diferenças existentes entre os contratos de locação e os contratos de locação financeira, para a final, sem nos desviarmos do nosso tema de estudo, entrarmos nas considerações relativamente à locação financeira e, mais aprofundadamente, na locação financeira imobiliária, com ênfase no tema controverso da responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio em caso de incumprimento. Deverão estas recair sobre a índole

⁶ Sobre esta matéria ver a crítica de LEITE DE CAMPOS nas suas obras, “Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira”, Coimbra, 1989, págs. 27 e Ss. e “A Locação Financeira na Óptica do Utente”, *Revista da Ordem dos Advogados*, 1983, ano 43, Lisboa, Vol. II, pág. 327. Disponível na internet em: <<https://www.oa.pt/upl/%7B6a7f2558-902a-4cb0-8216-6913b669420d%7D.pdf>>.

do locador ou do locatário? É este o objeto de estudo escolhido para este trabalho, como aliás já foi referido.

2.1. Noção de locação financeira

Começaremos então pela definição de **Locação Financeira**.

Estatui o n.º 1 do Art.º 1.º do Dec. Lei n.º 149/95 de 24 de Junho que *Locação Financeira é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados.*

Na doutrina sobre a aceção de locação financeira escrevem vários autores, não divergindo em grande escala de entre eles as opiniões no que aos elementos essenciais que caracterizam este tipo de contrato diz respeito.

Iniciaremos então pela noção defendida por MENEZES CORDEIRO na sua obra “Manual de Direito Bancário”, o qual entende tratar-se de *um contrato pelo qual uma entidade – o locador financeiro – concede a outra – o locatário financeiro – o gozo temporário de uma coisa corpórea, adquirida, para o efeito, pelo próprio locador a um terceiro, por indicação do locatário* (MENEZES CORDEIRO, António, 2015, p. 713).

Caracterizando a locação financeira refere este autor que se trata de *um contrato oneroso*⁷, *sinalagmático*⁸ *bivinculante*⁹, *temporário mas originando relações duradouras e de feição financeira.*

Entendendo ainda que, na locação financeira intervêm três sujeitos: o fornecedor, o locador e o locatário.

⁷ Oneroso: à prestação de cada um dos contraentes deve corresponder uma prestação de valor objetivo sensivelmente equivalente da parte do outro contraente.

⁸ Sinalagmático: são contratos de onde emergem duas obrigações, cada uma a cargo de uma das partes, ligadas por um sinalagma genético ou funcional.

⁹ Bivinculante: ambas as partes ficam adstritas a uma obrigação.

Afirma também que a locação financeira surge em união com – pelo menos – um contrato de compra e venda. A própria locação financeira consigna depois, em regra, uma opção de compra, a favor do locatário (MENEZES CORDEIRO, António, 2015, p. 716 e 717).

Similarmente, ENGRÁCIA ANTUNES escreve em “Direito dos Contratos Comerciais”, que se trata de *um contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga, mediante remuneração, a ceder à outra (locatário) o gozo temporário de uma coisa móvel ou imóvel, adquirida para o efeito pelo primeiro a um terceiro (fornecedor), ficando o último investido no direito de a adquirir em prazo e por preço determinado* (ENGRÁCIA ANTUNES, José A., 2015, p. 517).

De acordo com GRAVATO MORAIS estamos perante *um contrato legalmente típico, emergindo a sua disciplina essencialmente no Dec. Lei n.º 149/95. É um contrato de adesão... as cláusulas contratuais encontram-se pré-elaboradas pelo locador, limitando-se o locatário a elas aderir... É um contrato bilateral* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 39).

Já na jurisprudência citando um Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, encontramos a noção de locação financeira como sendo *um contrato duradouro cuja finalidade consiste em proporcionar a uma das partes, o locatário, um financiamento mediante a atribuição da posse e utilização para certo fim pelo locador que, por sua vez, o adquire para esse uso, tudo mediante o pagamento de uma renda, por certo período de tempo, com a faculdade de, no respectivo termo, o locatário poder adquirir, por compra, o bem por um preço convencionado, em princípio coincidente com o valor residual do bem não recuperado pelas rendas pagas* (art. 1º do Dec. Lei n.º 149/95, de 24/6), cfr. Acórdão do STJ - Processo n.º 07A3590, de 13 de Novembro de 2007, Relator ALVES VELHO (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Penhora, 2007)¹⁰.

É considerado neste acórdão que a locação financeira possui características do contrato de locação, de mútuo e ainda de compra e venda.

10 Disponível na Internet em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f0616ade5df0b9e780257392004279e7?OpenDocument>.

2.2. Caracterização de Locação Financeira

Podemos assim afirmar que o que caracteriza a Locação Financeira é essencialmente:

- a existência de dois sujeitos (o locador e o locatário);
- a aquisição ou construção do bem que vai ser dado de locação (escolhido e indicado pelo locatário);
- a cedência temporária do gozo do bem pelo locador ao locatário;
- a existência de um prazo pré estabelecido;
- a retribuição correspondente ao gozo do bem, por parte do locatário ao locador;
- a possibilidade de compra, por parte do locatário, do bem no final do contrato; e, por fim,
- a determinação ou determinabilidade do preço da opção de compra, nos termos fixados no contrato.

Assim sendo, aprez-nos dizer que o objeto do contrato de locação financeira é a cedência do uso da coisa com a possibilidade de o locatário a adquirir findo o contrato de locação.

Após atenta análise, é-nos permitido afirmar ainda que o contrato de locação financeira encontra semelhanças com outros contratos, todavia, possui características jurídicas muito próprias.

Senão vejamos, depois de analisadas as características acima elencadas, verifica-se que se trata de um contrato celebrado entre locador e locatário, com estipulação de direitos e obrigações para cada um deles onde o locador cede um determinado bem ao locatário.

Esta cedência do bem é efetuada por um determinado prazo estipulado e mediante o pagamento de uma renda ou aluguer, consoante se trate de bem imóvel ou móvel, respetivamente.

No caso de se tratar de um bem móvel, aqui estaremos perante a locação financeira mobiliária, no caso de ser imóvel, falaremos então de uma locação financeira imobiliária.

Sendo que, no final do contrato, pode o locatário adquirir esse bem, que ele próprio escolheu, por valor residual pré-acordado, existindo uma promessa unilateral de venda por parte do locador a favor do locatário.

No que concerne à transferência de propriedade do bem, esta só ocorrerá caso o locatário exerça a opção de compra do bem locado no final do contrato de locação financeira.

Salientamos ainda a possibilidade de, findo o contrato de locação financeira, se o locatário não pretender exercer a opção de compra, pode ainda acordar com o locador que se prolongue esse mesmo contrato por certo período de tempo.

Conforme escreve LEITE DE CAMPOS na Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 62, III – Lisboa – “A Locação Financeira (Leasing) e Locação”¹¹ o que diferencia o contrato de locação financeira da locação pura, são três características que a locação financeira tem *a mais* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 2002, p. 761):

- *o objecto do contrato é adquirido ou construído por indicação do locatário;*
- *o locatário pode adquirir a coisa decorrido o prazo acordado;*
- *esse preço deve ser determinado no contrato ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados.*

Em suma, o contrato de locação financeira além de tratar-se, como aqui já referimos de um contrato bilateral¹², oneroso, sinalagmático, é também um contrato de duração limitada bem como, de adesão e portanto sujeito ao regime jurídico das Cláusulas Contratuais Gerais (CCG) previsto no Dec. Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, funcionando como um meio de financiamento para o locatário enquanto, para o locador, é o meio mais seguro de financiar um negócio, uma vez que a propriedade se mantém sempre na posse do locador.

É ainda um contrato que possui também características de natureza bancária, uma vez que se trata de um contrato de financiamento.

No que respeita à bilateralidade do contrato de locação financeira, refere PINTO DUARTE, no seu trabalho “O Contrato de Locação Financeira - Uma Síntese”, que *embora comumente se caracterize a locação financeira como operação tripartida, os sujeitos do contrato de locação financeira são apenas dois: a entidade locadora e o locatário utilizador do bem. O fornecedor, qualquer que seja a construção que se faça das relações do locador*

¹¹ Disponível na internet em:<
https://www.oa.pt/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idc=30777&idsc=16886&ida=16891>.

¹² CALVÃO DA SILVA é de opinião diversa entendendo que o fornecedor ou construtor do bem também é interveniente no contrato. Vide CALVÃO DA SILVA J., *Estudos de Direito Comercial (Pareceres)*.

e do locatário com ele, é estranho, ao menos neste sentido, ao contrato de locação financeira, já que não é parte nele (PINTO DUARTE, Rui, 2010, p. 152).

Contudo, não podemos deixar de ressaltar que existe neste tipo de contratos uma estrutura trilateral, uma vez, que subsiste aqui uma terceira pessoa, o vendedor do bem e, como bem defende GRAVATO MORAIS na sua obra “Manual de Locação Financeira”, *embora não fazendo parte no contrato de locação financeira, ele não só integra a operação global (de estrutura triangular) tida em vista, como também estabelece relações de facto eventual locatário* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 82). Todavia, esta estrutura trilateral não é requisito essencial da locação financeira.

PESTANA DE VASCONCELOS, também se pronuncia na Revista da Ordem dos Advogados (ROA), Ano 45 - Vol. 1, publicação de Abril de 1985 – “A locação Financeira”¹³, sobre a característica da bilateralidade, comentando que embora hajam autores que defendam a existência de três sujeitos no contrato de locação financeira, este autor só consegue visionar essa possibilidade sob o ponto de vista económico *dada a necessidade dos interesses dos três agentes económicos*, contudo não concebe essa existência sob o plano jurídico.

Para defender a sua posição da bilateralidade, explica o autor na supra citada publicação, o processo de pré negociação do contrato de locação financeira, onde o futuro locatário procura o fornecedor ou construtor do bem e após o definir, procura o locador que fará o negócio com o fornecedor/ construtor, *desligando-se do processo negocial e contratual com o vendedor. De seguida é celebrado o contrato de locação financeira imobiliária entre locador e locatário, sem qualquer intervenção do vendedor* (PESTANA VASCONCELOS, Duarte Vieira de, 1985, p. 268 e 269).

Afirma ainda este autor, que são celebrados dois contratos bilaterais e juridicamente distintos, um entre o locador e locatário (o contrato de locação financeira) e o outro entre o locador e o fornecedor/ construtor do bem (o contrato de compra e venda).

¹³ Disponível na internet em;< <https://www.oa.pt/upl/%7Bdc1b941b-5115-4e13-ab84-3a2fd6be01b2%7D.pdf>>.

3. Os sujeitos na Locação Financeira

Na doutrina tradicional entende-se por sujeitos de uma relação jurídica, nomeadamente MOTA PINTO em “Teoria Geral do Direito Civil” que, *as pessoas entre quem se estabelece o enlace, o vínculo* respetivo. *São os titulares do direito subjetivo e das posições passivas correspondentes: dever jurídico ou sujeição* (MOTA PINTO, 2005, p. 189).

Ora, na locação financeira, pese embora este não seja um contrato tripartido, na verdade, intervêm nele três partes, a saber:

- o locador que irá ceder um determinado bem (móvel ou imóvel) ao locatário, durante um período de tempo pré estabelecido e em troca receberá o pagamento, a que chamamos renda. É o locador que financia;
- o locatário, que pode ser uma pessoa singular ou coletiva, será quem escolhe o bem e o irá utilizar mediante o pagamento de uma renda ao locador e no final do contrato de locação financeira tem o poder de optar pela compra do bem ou não;
- o fornecedor do bem, que irá vender o bem escolhido pelo locatário, ao locador. Muito embora o fornecedor não interfira juridicamente no contrato de locação financeira, é, todavia, ele quem vende ao locador o bem que o locatário escolheu como locado.

Entendendo-se haver necessidade da intervenção destes três sujeitos no processo de locação, convém manter presente que, na verdade, a definição legal de contrato de locação financeira comporta o contrato celebrado somente entre duas partes (locador e locatário financeiro).

Podemos assim afirmar que, um contrato de locação financeira se processa em três fases distintas. Senão vejamos:

A primeira fase inicia-se pela procura do bem no mercado por parte do locatário e, após este o ter encontrado, acorda com o fornecedor do bem todas as características que pretende relativas ao mesmo.

De seguida, numa segunda fase, o locatário procura o locador que irá adquirir esse bem e ao qual vai indicar quem é o fornecedor a que pretende recorrer.

Isto para, numa terceira fase, o locador celebrar com o fornecedor selecionado o contrato de compra e venda do bem escolhido pelo locatário.

Concomitantemente, é celebrado o contrato de locação financeira entre o locador e o locatário.

Assim, o locador celebra dois contratos: um de compra e venda do bem com o fornecedor e outro de locação financeira com o locatário, tendo este último, na sua esfera jurídica, o poder de, no final do contrato de locação financeira, optar pela aquisição do bem através do pagamento de um valor residual.

Esta trilogia encontra-se explanada no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo n.º 2358/07.17BOAZ-A.P1.S1, de 14 de Novembro de 2011, Relator GRANJA DA FONSECA o qual refere que *estabelecido o contrato de locação financeira, a sociedade de locação financeira compra ao fornecedor a coisa locada, tornando-se proprietária desta, a fim de poder conceder o gozo da coisa ao locatário. Concessão de gozo que se concretiza na entrega da coisa ao locatário feita directamente ou através da cooperação do fornecedor* (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Objeto Negocial, 2011)¹⁴.

3.1. O Locador e o Locatário financeiro

Se inicialmente este poder de exercício da atividade de locação financeira estava somente cometido aos bancos e sociedades de locação financeira, com a entrada em vigor do Dec. Lei n.º 186/2002 de 21 de Agosto, o qual veio revogar o art.º 4.º do Dec. Lei n.º 72/95 o exercício desta atividade foi também alargado às Instituições Financeiras de Crédito Especializado, comumente denominadas, IFIC'S.

Como refere PINTO DUARTE, na Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Separata THEMIS, Ano X - N.º 19 “O Contrato de Locação Financeira - Uma Síntese” aqui já citada,, *a actividade de tais empresas não era (e não é) a de produzir ou comercializar bens, mas sim a de financiar a sua utilização bem como, por vezes, a sua*

¹⁴ Disponível na Internet em [www.dgsi.pt.<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/765185d59fc5bd048025788b004d91f6?OpenDocument>](http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/765185d59fc5bd048025788b004d91f6?OpenDocument).

aquisição – por meio da compra dos mesmos e da sua concomitante locação aos interessados. (nalguns casos acompanhada da outorga de uma opção de compra). O mesmo é dizer que a actividade dessas empresas consistia (e consiste) em concessão de crédito.

Assim se percebe que em muitos países a actividade de locação financeira esteja reservada a (alguns tipos) de instituições de crédito ou de sociedades financeiras. Em Portugal só pode ser exercida por bancos, sociedades de locação financeira e instituições financeiras de crédito (IFIC) (PINTO DUARTE, Rui, 2010, p. 138).

No que respeita à posição jurídica do locatário financeiro, relembramos que inicialmente enquanto vigorou o Dec. Lei n.º 171/79, somente as sociedades eram livres de celebrar contratos de locação financeira, no entanto, este âmbito foi alargado aos particulares com a entrada em vigor do Dec. Lei n.º 10/91, onde no seu art.º 2.º preceitua *são partes do contrato de locação financeira, como locadores, as sociedades de locação financeira imobiliária e, como locatários, as pessoas singulares que residam ou tencionem residir no imóvel objecto desse contrato.*

Assim, atualmente pode assumir a posição de locatário *qualquer pessoa, singular ou coletiva, com capacidade de gozo e de exercício de direitos* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 81).

O locatário posiciona-se enquanto usufruidor de um bem móvel ou imóvel que previamente escolheu, mediante uma retribuição que paga ao locador e, ao qual é conferida a faculdade de adquirir esse bem no final do contrato, designando-se essa operação como opção de compra.

Em virtude desta opção de compra concedida ao locatário e prevista na alínea c) do n.º 1 do art.º 9.º do Dec. Lei n.º 149/95, RAQUEL DOS REIS na sua obra “O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: Elementos Essenciais” considera que a *posição do locador financeiro se aproxima, quer no plano económico, quer no plano jurídico, da posição do credor detentor da propriedade a título de garantia* (REIS, Raquel Tavares dos, 2002, p. 127).

Já para LEITE DE CAMPOS, em “Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira”, publicada na Separata do vol. LXIII (987) do Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, *a relação locador-locatário consubstancia o contrato de locação financeira. É nesta relação que se encontram integrados os direitos e deveres caracterizantes do contrato* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1989, p. 19).

3.2. O Fornecedor do bem e a sua relação com o Locatário financeiro

No artigo 13.º do Dec. Lei n.º 149/95 encontra-se, previsto, as relações entre o locatário e o fornecedor do bem. Esta norma preceitua que *o locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada.*

Como já aqui foi dito, coexiste nos contratos de locação financeira uma outra parte, o fornecedor do bem, aquele que fornece ou constrói o bem escolhido pelo locatário, convivendo numa relação triangular¹⁵ com o locador e o locatário, inexistindo, todavia, entre estes três sujeitos concomitantemente qualquer relação contratual no âmbito do contrato de locação financeira. Senão vejamos,

Na relação fornecedor - locatário, muito embora seja este último que procura e escolhe o fornecedor do bem, estabelecendo ou acordando com ele as condições gerais relativamente ao bem que pretende locar, nomeadamente, características, valor e prazos de entrega, dando assim início ao processo de pré-locação (através desta necessidade do locatário na procura do bem e por conseguinte no fornecedor), não existe, entre eles, nenhuma relação contratual.

É o locatário que escolhe o bem, as suas características, conforme refere GRAVATO MORAIS, em “A justa repartição dos riscos na locação financeira”, publicado na SCIENTIA IVRIDICA, Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro, Tomo LXIII - Número 335, *numa primeira fase, o interessado na celebração do contrato de locação financeira dirige-se a um dado fornecedor, inteirando-se das características essenciais do específico bem a locar*, (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2014, p. 250), Por assim dizer, é o locatário que procura e define quem vai ser o fornecedor do bem que pretende.

Somente após a escolha do fornecedor, é que o locatário procurará o locador o qual, por sua vez irá comprar o bem escolhido pelo locatário àquele fornecedor pré determinado. Também poderá ocorrer que o fornecedor do bem proponha ao futuro locatário, um determinado locador financeiro para a celebração do negócio.

¹⁵ Cfr. LEITE DE CAMPOS em “Análise tipológica do contrato de locação financeira”, boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, XLIII, Coimbra, 1989, págs. 20 e 21.

Nesta fase, é dado o impulso para a efetivação do contrato de locação financeira entre locador e locatário.

3.3. O Fornecedor do bem e a sua relação com o Locador financeiro

A relação fornecedor-locador surge fruto da aquisição do bem que este comprará ao fornecedor, bem esse, que foi previamente escolhido pelo locatário.

Aqui sim, numa relação contratual de compra e venda entre locador e fornecedor do bem que vai ser locado.

Note-se contudo que na opinião de LEITE DE CAMPOS¹⁶ ao locador não interessa o bem, conforme refere este autor *o locador não tem qualquer interesse próprio no bem, dispensa-se de discutir as suas características e a adequação aos fins visados pelo locatário.* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1989, p. 20).

Sobre esta matéria refere também RAQUEL DOS REIS¹⁷ *o papel do locador financeiro é apenas o de adquirir o bem e ceder a sua fruição, funcionando a cedência do gozo como um mero instrumento de concretização do financiamento da utilização (e eventual aquisição) de um bem que é escolhido pelo próprio locatário financeiro. Ele não pretende, como o locador tradicional, adquirir o bem para o locar, gozando os rendimentos que tal lhe poderia proporcionar; mas retirar rendimento do dinheiro investido, naquele ou em qualquer outro bem, sendo o bem irrelevante para o financiador enquanto fonte de rendimento* (REIS, Raquel Tavares dos, 2002, p. 120).

Em jeito de resumo e como já aqui foi mencionado, o contrato de locação financeira entre outras características, possui a da bilateralidade, uma vez a existência da celebração de um contrato entre duas partes (o locador e locatário).

No entanto, simultaneamente será celebrado entre o locador e o fornecedor do bem, um contrato de compra e venda do bem escolhido pelo locatário, pese embora o fornecedor seja juridicamente parte alheia no contrato de locação financeira a celebrar.

¹⁶ Em “Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira” - Separata do vol. LXIII (987) do Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

¹⁷ Em “O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: Elementos Essenciais”.

4. Locação *versus* Locação Financeira

Aferimos assim que, na locação financeira a pretensão do locador, além do financiamento e, dos frutos que daí retirará, é a de adquirir o bem imóvel, note-se, escolhido pelo locatário, com vista a dar a este o gozo desse mesmo bem, havendo a possibilidade de o locatário o adquirir no final do contrato, por um preço determinado.

Já na locação o intuito do locador é somente o de dar o gozo, temporário, do bem, extraindo as vantagens que o bem lhe pode dar, com a respetiva retribuição, conforme preceitua o art.º 1022.º CC.¹⁸. Não obstante, mantém-se sempre o locador como proprietário desse bem dado de locação, mesmo findo o contrato.

Outra das diferenças existentes diz respeito ao seguro do bem uma vez que na locação financeira cabe ao locatário efetuar o seguro do bem locado, *vide al. j) do n.º 1 do art.º 10.º*¹⁹, contra o risco da sua perda ou deterioração, assim como assumir as despesas de reparação e manutenção uma vez que estas são de sua responsabilidade, conforme preceitua o citado artigo do Dec. Lei n.º 149/95 de 24 de Junho.

Por outro lado, na locação o dever de conservar e reparar o bem assiste ao locador.

LEITE DE CAMPOS em Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira, destaca ainda outra diferença, na locação financeira, concretamente, o locador não *explora o bem. Não dispõe de um bem que oferece de locação; não tem intenção de correr os riscos próprios do proprietário* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1989, p. 68).

Acresce ainda que, o Locador financeiro, uma vez que não intervém nem escolhe o bem objeto do contrato de locação, também não responde pelos vícios do bem, *vide art.º 12.º*²⁰ ou pela sua inadequação aos fins do contrato, bem como, não se obriga a assegurar o gozo da coisa para os fins a que ela se destina, pois uma vez que o bem é escolhido pelo locatário tal não faria sentido.

¹⁸ *Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.*

¹⁹ *São nomeadamente obrigações do locatário: efetuar o seguro do bem locado, contra o risco da sua perda ou deterioração e dos danos por ela provocados.*

²⁰ *O locador não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1034.º do Código Civil.*

5. Breves notas sobre a Natureza Jurídica do Contrato de Locação Financeira

Sobre a natureza jurídica do contrato de locação financeira a doutrina tem-se dividido em virtude deste tipo de contrato possuir características semelhantes a outros institutos jurídicos, o que acaba por gerar alguma controvérsia.

Tratando-se de uma celeuma, não só de componente teórica, mas também de ordem prática, apontaremos algumas das correntes defendidas mais relevantes, bem como, as diferenças e semelhanças mais significativas entre os institutos jurídicos.

Enquanto uns equiparam o contrato de locação a outras figuras jurídicas, discutindo se se pode tratar de um contrato enquadrado no regime da locação ou por outro lado se devemos considerá-lo um contrato autónomo, outros equiparam-no aos contratos de compra e venda a prestações. Merecedora de apresentação é também a doutrina que entende que o contrato de locação financeira deve ser considerado um contrato nominado misto e, ainda, os autores que defendem se tratar de um contrato de crédito com características específicas.

Face à proximidade dos contratos de locação financeira a diversas figuras jurídicas, todos estes entendimentos são merecedores de análise e estudo aprofundado, contudo somente faremos uma leve abordagem ao tema, de modo a não nos desviarmos do objeto do nosso estudo.

Propomo-nos, assim, a identificar alguns desses entendimentos e a apontar em alguns casos, os prós e os contras existentes na equiparação destes ao contrato de locação financeira.

Concluimos, depois, com a defesa da posição que entendemos encontrar-se mais próxima das características específicas dos contratos de locação financeira.

5.1. O Contrato de Locação Financeira equiparado ao Contrato de Locação

Face às semelhanças encontradas uma das posições doutrinárias equipara o contrato de locação financeira à simples locação, tendo contudo aquela em vista um propósito financeiro.

Uma vez já aqui apontadas as diferenças entre estes dois institutos (locação e locação financeira), para lá remetemos por uma questão de sistemática²¹ contudo, resumidamente

²¹ Vide capítulo segundo – “Locação *versus* Locação Financeira”.

saliente-se: na locação o bem não é escolhido previamente pelo locatário, o que já acontece na locação financeira. É o locatário financeiro que dá o impulso pré contratual com o seu interesse próprio em determinado bem, procurando-o e após encontrar o seu fornecedor, então sim designa o locador e indica-lhe o fornecedor do bem.

Assim como, na locação financeira o locatário é detentor da opção de compra do bem que escolheu para locar quando chegar ao *terminus* do contrato, já o mesmo não acontece na locação, onde o bem é restituído ao locador, não existindo o direito de escolha que o locatário financeiro tem.

Outro aspeto a salientar é que o objetivo das rendas pagas pelo locatário financeiro é diverso do das rendas pagas pelo locatário, uma vez que neste último caso, o locatário somente pretende usufruir o gozo do bem.

Defende também GRAVATO MORAIS, no que respeita às rendas, estas *são prestações periódicas na locação, mas prestações fracionadas no leasing financeiro*.

Realça ainda outra diferença a acrescentar, *o locador financeiro não suporta os riscos inerentes a um verdadeiro proprietário, designadamente o de perda ou o de deterioração da coisa, conforme preceitua o ar.º 15.º do Dec. Lei n.º 149/95* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 61).

Já RAQUEL REIS afirma que, diferente também do que acontece na locação tradicional, na locação financeira o locatário tem o poder *de exercer os direitos decorrentes para o locador financeiro do negócio aquisitivo* (REIS, Raquel Tavares dos, 2002, p. 136).

Em resumo, realçamos, além de todos os direitos e obrigações que o locatário financeiro possui face ao bem, preceituados no Dec. Lei n.º 149/95, elencaremos aqui três que são da sua responsabilidade e que não existem na esfera jurídica do locador: o pagamento do seguro²²; responder pelos vícios do bem locado²³ e o risco de perda ou deterioração que corre por conta do locatário²⁴e, particularmente, o facto de na locação financeira imobiliária,

²² Vide al. j) do n.º 1 do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95, de 24 de junho, *são obrigações do locatário, efetuar o seguro do bem locado, contra o risco da sua perda ou deterioração e dos danos por ela provocados*;

²³ Vide art.º 12.º á contrário do Dec. Lei n 149/95, de 24 de junho, *o locador não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1034.º do Código Civil*.

²⁴ Vide art.º 15.º do Dec. Lei n 149/95, de 24 de junho, *salvo estipulação em contrário, o risco de perda ou deterioração do bem corre por conta do locatário*.

existir a necessidade de aquisição de um bem pelo locador para dar de locação ao locatário – reiteramos, bem escolhido por este último, o qual selecionou o fornecedor e as características do bem – ao passo que, na locação pura, o bem já existe e pertence ao locador cujo intuito é somente o de ceder o gozo desse bem ao locatário.

Face ao exposto, julgamos existirem demasiadas diferenças entre estes dois institutos que permitam fazer tal comparação,

5.2. O Contrato de Locação Financeira e a Compra e Venda a prestações com reserva de propriedade

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

Converge nesta equiparação do contrato de compra e venda a prestações ao contrato de locação financeira a decisão proferida no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa – Processo n.º 0084879, de 26 de Abril de 2001, relator MARGARIDA VIEIRA DE ALMEIDA, *o contrato de locação financeira com a possibilidade de a final o locatário optar pela aquisição do equipamento locado mediante pagamento do valor residual, deve analisar-se de forma semelhante ao caso de alienação de coisas móveis compradas a prestações com reserva de propriedade, enquanto esta não for transferida para o comprador* (Tribunal da Relação de Lisboa - Contrato de Locação Financeira/Abuso de Confiança/Indícios Suficientes/Pronúncia/Locação/Leasing, 2001)²⁵.

Todavia, GRAVATO MORAIS defende existirem distinções substanciais entre estes dois institutos, afirmando que a diferença reside essencialmente na transmissão de propriedade *que pode não ocorrer em sede de locação financeira – opera de modo*

25 Disponível na Internet em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/0fffd0dced1e98c180256a8500512640?OpenDocument> >.

automático na venda a prestações com o pagamento da última parcela do preço, sendo que no leasing financeiro, caso se verifique, depende do cumprimento integral das prestações de renda, do exercício do direito de escolha e da posterior celebração do contrato de compra e venda (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 70).

O Professor refere ainda que, pese embora existam semelhanças entre a locação financeira e a compra e venda a prestações com reserva de propriedade, estes dois institutos jurídicos em muito se afastam, afirmando que *estruturalmente, na venda a prestações com reserva de propriedade a relação jurídica é meramente bilateral, ao passo que na locação financeira - se bem que o contrato seja celebrado entre locador e locatário – encontra-se ainda envolvida uma terceira pessoa (o vendedor). A operação, globalmente considerada, tem aliás uma estrutura trilateral* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 70).

De igual modo, LEITE DE CAMPOS, em “Nota sobre a admissibilidade da locação financeira restitutiva («lease-back») no direito português”, *in* Revista da Ordem dos Advogados (ROA)²⁶, distingue a locação financeira do regime da compra e venda a prestações com reserva de propriedade considerando como aspeto mais incisivo o facto de na compra e venda de bens a prestações, a propriedade do bem se transmitir automaticamente após o pagamento da última renda/ prestação, enquanto que na locação financeira a propriedade do bem locado só se transmite opcionalmente se o locatário assim o decidir, uma vez que este, pode optar, ou não, pela opção de compra, *a aceitação da promessa unilateral da venda por parte do locador – e através do pagamento de um preço* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1982, p. 781).

Refere ainda este autor na aqui já citada publicação “A Locação Financeira (Leasing) e Locação” que, *o contrato da locação financeira tem como objecto a cedência do uso da coisa: não a transferência da sua propriedade; nem a cedência do uso mais a cedência contratual da propriedade. A cedência do uso do bem, culminada com a transferência da propriedade, é só operada através da compra e venda a prestações com reserva de propriedade ou da locação-compra* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 2002, p. 764).

Sobre a inaplicabilidade do regime da compra e venda a prestações preceituado nos art.ºs 934.º e ss do Código Civil aos contratos de locação financeira, importa ver ainda na

²⁶ Disponível na internet em:<<https://www.oa.pt/upl/%7B9700290c-67c7-4bdd-9d6b-fe5ddd35497a%7D.pdf>>.

jurisprudência o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 19 de Maio de 1992, Proc.º n.º 0051241, do Relator MACHADO SOARES o qual refere que *o contrato de locação financeira não se confunde com o contrato de compra e venda a prestações, estando sujeito, na sua resolução, a regime jurídico diverso.*

Um e outro visam objectivos diferentes: Aquele, a disponibilidade de meios (instrumentos) que possibilitem o exercício de uma actividade produtiva; a compra e venda a integração do bem no património do comprador (Tribunal da Relação de Lisboa - Contrato de locação financeira, 1992)²⁷.

Também subscrevemos o entendimento dos autores e jurisprudência acima citados, considerando que os dois institutos não se podem confundir, logo pelo princípio de que, na compra e venda a prestações com reserva de propriedade, o objeto do contrato é a venda do bem, o pagamento do preço e a entrega da coisa, e a transferência de propriedade somente se realiza quando o preço do bem for pago na íntegra, estando previamente acordado que o vendedor quer vender e o comprador quer comprar o bem.

Outro é o objeto do contrato de locação financeira, onde não existe nenhum acordo de compra do bem, somente uma opção de compra por parte do locatário que encontra na sua esfera jurídica o direito potestativo de adquirir o bem no final do contrato caso assim o entenda, mas nunca enquanto obrigação de o fazer, sendo objeto do contrato tão só a cedência do uso do bem.

5.3. O Contrato de Locação Financeira equiparado ao Contrato nominado misto

No que respeita ao entendimento do contrato de locação financeira se poder comparar a um contrato nominado misto, RAQUEL DOS REIS, no seu estudo sobre o tema “O contrato de locação financeira no direito português: elementos essenciais” faz referência à posição de ANTUNES VARELA²⁸, que *considera o contrato de locação financeira um*

²⁷ Disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/cef1bfa496f973298025680300048cd2?OpenDocument>>.

²⁸ ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, Almedina, Coimbra, 2000, 10ª Edição, p. 281 ...o leasing converteu-se entre nós num contrato nominado, sob o nomen iuris de contrato de locação financeira.

contrato misto, por as suas prestações se encontrarem compreendidas em espécies típicas directamente reguladas na lei: a locação e a compra e venda (REIS, Raquel Tavares dos, 2002, p. 137).

Também a posição defendida por LEITE DE CAMPOS na sua obra já aqui citada “Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira”, vai no mesmo sentido, o qual considera a locação financeira, *um contrato nominado misto, uma vez possuir elementos de dois contratos típicos, a locação e o contrato de compra e venda* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1989, p. 78).

Ainda na jurisprudência, encontramos o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, do Relator QUINTA GOMES, Proc.º n.º 0009001, 18 de Fevereiro de 1997, que considera o contrato de locação financeira como um contrato misto *o contrato de locação financeira tem subjacente a intenção de proporcionar ao locatário a utilização de determinados bens e não tanto a sua propriedade, mediante o pagamento de uma retribuição pelo gozo da coisa. - É um negócio misto, com elementos da locação, da compra e venda e do mútuo, mas que se não reduz a nenhum destes tipos* (Tribunal da Relação de Lisboa - Contrato de Locação Financeira/Direito Potestativo/ Contrato de Adesão/ Cláusula Contratual Geral/Abuso de Direito, 1997)²⁹.

Importa destacar também o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Relator MIRANDA GUSMÃO, Proc.º n.º 97B607 de 5 de Novembro de 1997 onde refere que *numa análise mais estrutural, diremos que o contrato de locação financeira contém elementos dos tipos de compra e venda e locação sendo, pois, um contrato nominado misto*” (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira, 1997)³⁰

Já PINTO DUARTE em O Contrato de Locação Financeira - Uma Síntese, nas suas considerações escreve que *o núcleo do contrato de locação financeira corresponde, no direito português, à essência de uma locação, pese embora o facto de algumas, não poucas, das normas especiais sobre a locação financeira contrariarem o regime geral da locação.*

²⁹ Disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/9afd10aa68069cb9802568030004e3f8?OpenDocument>>.

³⁰ Disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/fa63720cab4fcaac802568fc003ba9b6?OpenDocument>>.

A esta parte do contrato de locação financeira acresce uma outra consistente num contrato-promessa unilateral sobre a coisa locada. Afirmando ainda que optarmos por qualificar enquanto união de contratos ou contrato misto é uma decisão que depende do que se pense sobre tais conceitos (PINTO DUARTE, Rui, 2010, p. 194).

5.4. O Contrato de crédito *suis generis*

Há autores que defendem esta aproximação do contrato de crédito ao contrato de locação financeira.

Mormente como refere GRAVATO MORAIS na doutrina Italiana *é realçada a dupla função de financiamento: ao fornecedor e ao locatário*. Bem como na doutrina espanhola que qualifica *como um contrato de crédito sui generis* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 258 ss).

Teoria contestada por alguns autores, uma vez que o locador não celebra qualquer contrato de crédito com o locatário, em suma, não lhe empresta dinheiro³¹.

5.5. O Contrato de Locação Financeira e o Contrato de Mútuo

O Contrato de mútuo encontra-se regulado no art.º 1142.º do CC cuja norma dispõe tratar-se de *contrato pelo qual uma das partes empresta à outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigada a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade*.

A locação financeira é assim equiparada por alguns autores³² enquanto contrato de mútuo. De facto, o contrato de locação financeira é utilizado maioritariamente enquanto veículo de financiamento de um bem. Contudo, não nos esqueçamos que uma das características essenciais da locação financeira é a cedência do uso do bem e a obrigação por parte do locador de vender esse bem no final do contrato, caso o locatário pretenda exercer o seu direito de aquisição, mas este direito do locatário é opcional. Ou seja, essencialmente

³¹ Sobre a equiparação da locação financeira enquanto contrato de crédito *sui generis*, vide *Manual de Locação Financeira*, GRAVATO MORAIS, Coimbra, 2011.

³² Vide Maria Teresa Veiga de Faria, "Leasing e Locação Financeira", in *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal*.

o locatário escolhe o bem que pretende usufruir, independentemente de o vir a adquirir posteriormente. É uma opção do locatário *à posteriori*.

Por outro lado, no contrato de mútuo, a característica principal é o empréstimo de certa quantia, ficando este obrigado à devolução da quantia em dívida.

Neste sentido, LEITE DE CAMPOS em “A Locação Financeira (Leasing) e Locação”, defende *é certo que o financiamento é o “encargo” principal do locador. Contudo, a finalidade típica do contrato de locação financeira é à cedência do uso da coisa. Cedência que só se torna possível com a aquisição prévia da coisa pelo locador. O financiamento inicial ligado a esta operação tem lugar na esfera do locador que só obtém resultados externos através da cedência do uso do bem adquirido com esse financiamento. As estruturas da locação financeira e de mútuo não se confundem* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 2002, p. 769).

Acresce ainda, que a celebração de contratos de locação financeira imobiliária só pode ser exercida por instituições bancárias, IFIC’s – Instituição financeiras de crédito especializado e sociedades de locação financeira, ao passo que, nos contratos de mútuo não se encontram limitações na lei para o efeito.

Pelos motivos supra expostos, entendemos que, face às diferenças existentes entre os dois institutos jurídicos, não se poderá equiparar a locação financeira ao contrato de mútuo.

5.6. O Contrato de Locação Financeira como um Contrato de Crédito com características específicas

Já GRAVATO MORAIS assemelha o contrato de crédito à locação financeira, apoiando-se *em larga medida, no confronto com alguns negócios de natureza creditícia que têm na sua base uma estrutura trilateral* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 328).

Este autor explica existirem semelhanças entre estes institutos, dando como exemplo o utilizador de um cartão de crédito, enquanto mutuário, que celebra com a instituição de crédito um contrato de mútuo e no momento em que utiliza esse crédito cedido pela banca, designadamente para a aquisição de determinado bem ou serviço celebra um outro contrato, neste caso, de compra e venda, com o vendedor desse bem ou serviço que lhe foi prestado. Existindo portanto neste negócio dois contratos em simultâneo.

Também na locação financeira, temos algo semelhante, na medida em que o locador financeiro celebra um contrato de locação financeira com o locatário e um outro contrato de compra e venda com o fornecedor do bem.

Considerando este autor existir *uma união de contratos com efeitos jurídicos específicos* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 330)³³

A diferença substancial localiza-se na pessoa jurídica que celebra os dois contratos, mas na sua forma são em tudo idênticos. Atente-se na análise que efetua este autor e que passamos a citar *a figura do locador, deve relevar-se que este é, em regra, um banco, uma sociedade de locação financeira ou uma instituição financeira de crédito, portanto um intermediário financeiro. Aqui se manifesta desde logo a vertente creditícia do negócio* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 329).

Refere ainda GRAVATO MORAIS que, pese embora na locação financeira o objeto do contrato não seja a entrega de qualquer quantia em dinheiro, acontece todavia que terá de existir um contrato prévio (o de compra e venda do bem) entre o locador e o fornecedor do bem, no qual haverá uma entrega em dinheiro e, só posteriormente, será celebrado o contrato de locação, considerando GRAVATO MORAIS que o contrato de locação financeira é o elemento de conexão.

Tal como no exemplo do cartão de crédito, quem empresta o dinheiro fá-lo diretamente ao fornecedor do bem ou serviço escolhido pelo mutuário. O dinheiro não é entregue ao mutuário. O mesmo acontece no contrato de locação financeira, uma vez que o dinheiro também não é entregue ao locatário, mas sim ao fornecedor do bem.

Entre outras considerações que alude³⁴, GRAVATO MORAIS conclui pela defesa desta aproximação da locação financeira a um contrato de crédito com características específicas, utilizando a própria expressão locação “financeira”, considerando que, com a aplicação deste termo, *realça-se o modo como ocorre o financiamento, ou seja, através da concessão do gozo da coisa.*

³³ Sobre esta matéria ver ainda, GRAVATO MORAIS “Locação financeira e desconformidade da coisa com o contrato”, 2005, pp.721 e “Manual de Locação Financeira”, 2011, pp. 184.

³⁴ Ainda sobre este tema *Vide*, GRAVATO MORAIS “Manual de Locação Financeira”, 2011, pp. 332.

Esta é a posição que entendemos, pelo supra exposto, ser a que se encontra mais próxima do contrato de locação financeira.

6. A opção de compra nos contratos de Locação Financeira

Uma das características da locação financeira é a possibilidade de venda do bem, por parte do locador no final do contrato, conforme preceituado no artigo 9º n.º 1, alínea c) do Dec. Lei n.º 149/95.

Previsto também no mesmo diploma legal o direito do locatário de findo o contrato, adquirir o bem locado, pelo preço que fora estipulado, *vide* artigo 10º n.º 2, alínea f).

Para LEITE DE CAMPOS em “Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira”, *a opção de compra traduz-se no direito que o locatário tem de exigir do locador a celebração de um contrato de compra e venda da coisa pelo preço convencionado, acrescido dos impostos e encargos que forem devidos* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1989, p. 54).

Esta opção de compra surge como uma eventual solução à fragilidade da cláusula de reserva de propriedade existente nos contratos de compra e venda de bens imóveis, uma vez a discussão existente sobre a proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé.

No caso da locação financeira, o “financiador” fica protegido, isto porque o locador mantém-se como proprietário do bem até ao final do contrato.

6.1. A opção de compra, analisada na perspetiva do locatário

No Contrato de locação financeira imobiliária, sendo as partes constituintes deste contrato o locatário e o locador, podemos afirmar que nesta relação jurídica existem direitos e deveres para cada uma das partes.

No que respeita aos deveres do locatário, a alínea k) do n.º 1 do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95 preceitua como uma das obrigações do locatário, a restituição do bem no final do contrato, bem que deverá ser restituído em bom estado, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização normal e prudente.

Tal obrigação, contudo, só é exigível caso o locatário não tenha exercido a opção de compra do bem locado.

Assim, analisaremos o regime da locação financeira com a concretização da opção de compra por parte do locatário, conforme prescreve a al. f) do n.º 2 do art.º 10 do referido Dec. Lei que preceitua assistir ao locatário financeiro em especial, o direito de *adquirir o bem locado, findo o contrato, pelo preço estipulado*.

Encontrando-se na esfera jurídica do locatário a decisão, isto é, o poder de exercer ou não essa opção de compra, podemos afirmar que o locatário possui um direito subjetivo, potestativo de futura aquisição de propriedade do bem em causa.

Na definição de MOTA PINTO *in* “Teoria Geral do Direito Civil”, *são poderes jurídicos de, por um acto livre de vontade, só de per si ou integrado por uma decisão judicial, produzir efeitos jurídicos que inelutavelmente se impõem à contraparte* (MOTA PINTO, 2005, p. 183).

O efeito jurídico que impõe à contraparte (locador) corresponde ao estado de sujeição em que este fica, sem que nada possa fazer.

Realce-se que o locatário findo o contrato e mesmo após ter pago o preço das rendas correspondente ao bem locado, poderá não exercer o direito de compra sem que daí resulte qualquer consequência, pois trata-se de uma mera faculdade e não de um ónus. Mesmo que o contrato preveja – e deve prever – a opção de compra pelo locatário por determinado preço.

GRAVATO MORAIS defende que se trata de uma obrigação alternativa [*o que caracteriza as obrigações alternativas é a circunstância de não existir uma única prestação devida.*] *Ora no caso em questão, o locatário financeiro tem a faculdade de adquirir a coisa, mas também dispõe da faculdade de não a adquirir, sendo que aqui o contrato caduca, estando ele vinculado à restituição da coisa* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 300 e 301).

Na verdade, chegando o contrato de locação financeira ao seu *términus* natural sem que o locatário exerça a opção de compra, cessam os seus efeitos, sendo o bem entregue ao locador. Todavia, para além da aquisição do bem pela via da opção de compra; o locatário pode propor a renovação da locação, neste caso por acordo entre as partes.

Já LEITE DE CAMPOS no seu trabalho já aqui citado, publicado, na Revista da Ordem dos Advogados - Separata, Ano 62, III – Lisboa “Locação Financeira (Leasing) e

Locação”, afirma que esta opção de compra não é mais do que *uma promessa unilateral de venda no fim do contrato, a favor do locatário, mediante declaração de vontade deste* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 2002, p. 764).

Na mesma linha de pensamento PINTO DUARTE, considerando *que o contrato de locação financeira contém uma promessa unilateral de venda* (PINTO DUARTE, Rui, 2010, p. 161).

6.2. A opção de compra, analisada na perspetiva do locador

Resulta da al. c) do n.º 1 do art.º 9.º do Dec. Lei n.º 149/95 que é obrigação do locador vender o bem ao locatário, caso este assim o pretenda, findo o contrato.

De onde se conclui que o Locador se encontra numa posição de sujeição perante o Locatário (na definição de MOTA PINTO, *na situação de necessidade inelutável, em que está constituído o adversário do titular de um direito potestativo, de suportar na sua esfera jurídica as consequências constitutivas, modificativas ou extintivas do exercício daquele direito*) (MOTA PINTO, 2005, p. 185).

Assim, o locador obriga-se a vender o bem locado ao locatário no caso, deste o querer, conforme dispõe a alínea c) n.º 1 do artigo 9º do Decreto-Lei 149/95.

GRAVATO MORAIS refere que, embora a doutrina considere a prestação do locador no que respeita a esta matéria, enquanto uma promessa unilateral de venda³⁵ ou *uma promessa irrevogável de alienação...* entende este autor tratar-se *de um dever ex lege* (art.º 9.º, n.º 1, al. c) Dec. Lei n.º 149/95) (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011).

A entrega do bem ao locatário não opera automaticamente como acontece no contrato de compra e venda, mas tão só no caso de o locatário exercer o seu direito de aquisição. Até lá, a propriedade do bem pertence ao locador, sendo somente transferida para o locatário caso este exerça a opção de compra.

³⁵ Sobre esta matéria remetemos para os autores que já aqui referimos LEITE DE CAMPOS, “Locação Financeira (Leasing) e Locação”, *Revista da Ordem dos Advogados - Separata, Ano 62, III – Lisboa* e PINTO DUARTE, *O Contrato de Locação Financeira - Uma Síntese, Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Separata THEMIS, Ano X - N.º 19.*

Relativamente ao preço ou valor residual, este deverá ser predeterminado aquando da celebração do contrato de locação financeira e pago pelo locatário ao locador, seguido então, da respetiva transferência de propriedade do bem locado, agora sim, entrando na esfera jurídica do locatário.

Capítulo III Locação Financeira Imobiliária

1. A Locação Financeira Imobiliária

Os contratos de locação financeira caracterizam-se por duas modalidades: a locação financeira mobiliária, que tem por objeto quaisquer bens móveis sujeitos ou não a registo e suscetíveis de serem dados de locação, e a locação financeira imobiliária, destinada à contratualização de bens imóveis.

É precisamente sobre esta última vertente que vamos agora, neste capítulo, focar o nosso estudo, tentando esgotar dentro do que nos é possível o tema.

Assim, após nos termos dedicado, nos capítulos primeiro e segundo, à introdução e caracterização da locação financeira, é chegado o momento de nos debruçarmos sobre o cerne da questão que originou a nossa investigação: As Dívidas do Condomínio nos Contratos de Locação Financeira Imobiliária.

Resumidamente e porque já aqui fizemos o enquadramento do regime da locação financeira³⁶, diremos sucintamente que esta surge, com a introdução no nosso ordenamento jurídico do Dec. Lei n.º 171/79 de 06 de Junho que veio regulamentar a locação financeira.

A necessidade de criar regulamentação para estes novos tipos de contratos de financiamento, ocorre após a publicação do Dec. Lei n.º 135/79 de 18 de Maio, o qual veio definir as sociedades de locação financeira e estabelecer as normas relativas ao seu exercício.

Os contratos de locação financeira proliferaram por toda a Europa face à viabilidade de obtenção de financiamento mais facilitado, tendo funcionado como um instrumento de desenvolvimento da economia através da locação de bens, uma vez que tornaram possível *a locação financeira de coisas móveis aos bens de equipamento, cfr art.º 2.º e, a locação financeira de coisas imóveis exclusivo aos bens imóveis afectados ou a afectar ao investimento produtivo na indústria, na agricultura, no comércio ou em outros sectores de serviços de manifesto interesse económico ou social.*, cfr. art.º 3 do já citado Dec. Lei n.º 171/79.

³⁶ Vide Capítulo segundo – “Noção e caracterização de locação financeira”.

Com a entrada em vigor do referido diploma, abriu-se a porta à locação financeira imobiliária, contudo, ainda restrita a imóveis afetados ou a afetar à exploração industrial, comercial ou agrícola ou, ainda, a certos sectores de serviços de reconhecido interesse económico e social³⁷.

Somente mais tarde, com o surgimento do Dec. Lei n.º 10/91, de 9 de Janeiro, é que se torna possível efetuar contratos de locação financeira de imóveis destinados à habitação.

Conforme preceitua o art.º 1.º do citado diploma legal, com a epígrafe *Locação financeira de imóveis para habitação*, esta norma refere que *é permitida a celebração de contratos de locação financeira de imóveis que sejam destinados a habitação própria do locatário, nos termos do presente diploma*.

Concluimos assim desta leitura que a norma estendeu o seu âmbito de aplicação aos particulares, enquanto pessoas singulares, podendo também estas começar a beneficiar deste tipo de financiamento.

O Dec. Lei n.º 10/91 surge assim como uma alternativa ao até então habitual empréstimo bancário para aquisição de habitação. O financiamento de bens imóveis através da locação financeira imobiliária passa a ser assim a última opção para aqueles que não têm possibilidade de obter um crédito na banca.

Como a própria palavra indica “Locação Financeira” *é uma forma de financiamento de bens*, quer sejam móveis ou imóveis e, quanto a estes, atualmente, a locação financeira imobiliária torna-se assim, face às vantagens³⁸ que traz para os intervenientes no mercado, a operação comum mais utilizada para financiá-los.

Devido às inúmeras alterações que este regime foi sofrendo ao longo dos tempos, afirmam alguns autores que, o diploma que atualmente regula o regime jurídico da locação financeira, o Dec. Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, possui características que o definem como um contrato bancário e, tal como refere MENEZES CORDEIRO no seu “Manual de Direito Bancário”, *em termos técnicos-jurídicos, podemos considerar que a locação financeira viu substituir a sua regulamentação marcadamente civilística por um tipo de articulado mais vincadamente bancário* (MENEZES CORDEIRO, António, 2015, p. 722).

³⁷ Vide o preceituado no n.º 1 do art.º 3.º do Dec. Lei n.º 171/79.

³⁸ Sobre as vantagens vide o capítulo quarto - “Regime Fiscal das Locações”.

Também na mesma linha de pensamento, ENGRÁCIA ANTUNES, em “Direito dos Contratos Comerciais” define a locação financeira como *um instrumento de financiamento bancário* (ENGRÁCIA ANTUNES, José A., 2015, p. 517).

Na verdade, os contratos de locação financeira aproximam-se muito nas suas características do financiamento bancário³⁹, aliás logo pela perspectiva do Locador, uma vez que, só é permitido a celebração deste tipo de contratos a entidades restritas, tais como as sociedades de locação financeira, os bancos e com a entrada em vigor do Dec. Lei n.º 186/2002 de 21 de Agosto o exercício desta atividade foi também alargado às Instituições Financeiras de Crédito Especializado, comumente denominadas, IFIC’S.

2. As Despesas de conservação e fruição - análise do Artigo 10.º do Dec. Lei n.º 149/95 versus o Artigo 1424.º do Código Civil

Debruçamo-nos agora na análise de dois artigos que se contrapõem no que tange à definição da responsabilidade pelo pagamento das despesas de conservação e fruição de bens imóveis em regime de locação financeira.

Ora se por um lado o artigo 1424.º do CC, enquanto regime geral, diz que é da responsabilidade do condómino o pagamento dessas despesas, já o regime especial constante do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95, no n.º 1, al. b), refere que essas despesas são da responsabilidade do locatário.

Assim, iremos fazer uma exposição mais profunda sobre estes dois artigos para, de seguida, entrarmos na argumentação que cada uma das correntes opostas apresenta, no que respeita à responsabilidade pelo pagamento destas dívidas de condomínio deverem ser consideradas encargo do locador ou do locatário, observando, mais diante, que os argumentos apresentados pelos diversos autores passarão precisamente pela interpretação que cada um faz das referidas normas.

³⁹ Sobre a natureza jurídica do contrato de locação financeira *vide* a nossa exposição do tema no Capítulo segundo – “Breves notas sobre a natureza jurídica dos contratos de locação financeira”.

2.1. Análise do Artigo 1424.º do Código Civil

Iniciemos este estudo pelo n.º 1 do Art.º 1424.º, do Código Civil, LIVRO III - DIREITO DAS COISAS - TÍTULO II - Do direito de propriedade - CAPÍTULO VI - Propriedade horizontal - SECÇÃO III - Direitos e encargos dos condóminos.

Dispõe esta norma que *salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.*

Numa breve observação, retiramos da leitura do início da norma *salvo disposição em contrário...* que esta tem carácter supletivo ou seja, não é imperativa, podendo ser alterada por acordo das partes.

As obrigações constantes do art.º 1424 do CC, respeitantes às despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício, são denominadas de obrigações *propter rem*⁴⁰ ou obrigações reais, i.e., impostas em atenção a certa coisa, no caso concreto, são obrigações do titular do respetivo direito real.

Indo mais longe, a obrigação real possui a característica da funcionalidade, com isto queremos dizer, é imposta com a finalidade de desempenhar uma certa função, sempre relacionada com a conservação ou a manutenção do objeto em causa.

Ora, resulta do preceituado no citado artigo que, no caso de imóveis em regime de propriedade horizontal, o responsável pelo pagamento das despesas de conservação e fruição é assim o proprietário do bem imóvel, em outros termos, o Locador.

Todavia, na generalidade das situações acontece o condomínio desconhecer que o bem é locado, considerando o locatário como o proprietário do bem imóvel. Ora, enquanto essas despesas forem pagas, não se levantarão quaisquer questões, o problema surge, no momento em que haja incumprimento no pagamento das despesas e estas se encontrem vencidas. Nessa fase, é que a administração do condomínio vai interpelar a pessoa que habita no imóvel, possivelmente o locatário, que poderá não coincidir com o efetivo responsável pelo pagamento dessas dívidas, perante o condomínio. Colocando-se aqui a questão se pode ou não o condomínio cobrar essas despesas vencidas ao locatário ou se por outro lado deverá

⁴⁰ Sobre as obrigações *propter rem* remetemos neste capítulo para “As obrigações *propter rem* do Artigo 1424-º do CC”.

fazê-las recair no locador. Durante a exposição do nosso estudo é nosso objetivo dar resposta a essa questão.

2.2. Análise do Artigo 10.º do Dec. Lei n.º 149/95 de 24 de Junho

Se por um lado o Art.º 1424.º do CC., estabelece que é da responsabilidade do locador o pagamento das despesas de conservação e fruição, por outro, no regime jurídico dos contratos de locação financeira e no caso em discussão, no que tange aos bens imóveis, o Dec. Lei n.º 149/95, na sua al. b), n.º 1 do art.º 10.º dispõe que cabe ao locatário a obrigação de *pagar, em caso de locação de fracção autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum.*

No entanto, continuando no mesmo artigo dispõe a al. e) do n.º 2 que pode ainda o locatário financeiro *exercer, na locação de fracção autónoma, os direitos próprios do locador, com excepção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos.*

Ora, considerando que estas normas se encontram no domínio do regime jurídico da locação financeira, podemos afirmar que as relações entre locador e locatário são relações de natureza obrigacional – *inter partes* e sendo assim sobre esta matéria, dúvidas não restam que no âmbito dos contratos de locação financeira imobiliária, se assim foi acordado entre os sujeitos, é da responsabilidade do locatário o pagamento dessas despesas, ao abrigo do regime jurídico do Dec. Lei n.º 149/95.

Voltemos agora a analisar o disposto no art.º 1424.º do CC do qual resulta da sua leitura que, o pagamento das despesas de condomínio é da responsabilidade do locador (proprietário do bem), contudo conjugando agora com a supra citada al. e) do n.º 1 do art.º 10.º Dec. Lei n.º 149/95, parece-nos poder concluir que se encontra vedado ao locatário o pagamento dessas mesmas despesas, sendo estas a tal *excepção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos.* Entendendo-se *aquele* como o Locador.

Face ao exposto, da conjugação das duas normas, reiteramos o entendimento que a responsabilidade pelo pagamento das dívidas ao condomínio em caso de incumprimento é assim da responsabilidade do locador.

Cumpre-nos lembrar que na locação financeira imobiliária, o locador é o dono do imóvel objeto da locação, pelo menos até ao fim do prazo acordado, uma vez que poderá o

locatário no *terminus* do prazo do contrato de locação financeira optar por adquirir o bem locado, conforme se infere do n.º 2, alínea f) do artigo 10.^{o41} do referido Dec. Lei n.º 149/1995.

Todavia, alertamos para o facto de existência de outra corrente que não apoia estas interpretações, arguindo outros fundamentos que levam a opinião contrária e que mais à frente iremos expor.

É exatamente sobre a interpretação que se faz dos supra citados artigos que surgem duas fortes correntes antagónicas no que respeita à responsabilidade pelo pagamento destas despesas de condomínio, em caso de incumprimento. Levantando um pouco o véu, a quezília anda em redor da discussão se, por um lado, no âmbito do regime de imóvel dado em locação financeira imobiliária, estas despesas devem ser assumidas pelo Locador, enquanto proprietário jurídico do bem, ou por outro lado, serão da responsabilidade do Locatário, enquanto proprietário financeiro do imóvel dado de locação.

Analisemos seguidamente, agora de forma mais exaustiva, a especificidade do contrato de locação financeira imobiliária no que tange às responsabilidades do Locador no caso de incumprimento no pagamento das despesas de condomínio por parte do locatário, no âmbito da relação jurídica obrigacional existente entre as partes.

Uma vez que a doutrina e jurisprudência não são uniformes no que a esta matéria diz respeito, vamos apresentar as duas correntes atuais sobre este tema, tentando, sempre que oportuno, comentar uma e outra.

3. Dívidas do Condomínio

3.1. Da responsabilidade do Locador perante as dívidas do condomínio

Para os defensores da corrente que serão da responsabilidade do locador o pagamento das despesas de conservação e fruição das partes comuns do prédio em regime de

⁴¹ Assiste ainda ao locatário o direito de *adquirir o bem locado, findo o contrato, pelo preço estipulado.*

propriedade horizontal, no caso de incumprimento, baseiam-se alguns autores e jurisprudência em argumentos que aqui elencaremos.

3.1.1. As obrigações *propter rem* do Artigo 1424.º do CC

Um desses argumentos assenta no preceituado no artigo 1424.º do CC, norma que já aqui tivemos oportunidade de analisar e, para a qual remetemos a sua leitura⁴², contudo, alargamos agora o seu estudo, apreciando a perspectiva da fundamentação apresentada pela corrente a expor.

Considerando tratar-se o supra citado artigo de um exemplo de uma obrigação *propter rem* ou obrigação real, ou seja, de obrigações impostas em atenção a certa coisa, a quem for titular do respetivo direito real, então podemos concluir daqui que, o titular do direito real é o locador, por quanto este é o único detentor do direito real de propriedade, relativo à fração imóvel autónoma.

Na doutrina, sobre a noção de obrigação real, refere ANTUNES VARELA *diz-se obrigação real a obrigação imposta em atenção a certa coisa, a quem for titular desta. Dada a conexão funcional existente entre a obrigação e o direito real, a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade da coisa: é obrigado quem for titular do direito real, havendo assim uma sucessão no débito fora dos termos normais da transmissão das obrigações* (ANTUNES VARELA, João de Matos, 2000, pp. 193-194).

Resulta assim claro e inequivocamente do referido nos art.ºs 1420.º e 1424.º do CC a obrigação do locador pagar as despesas comuns, melhor ainda compreendido aquando da leitura do art.º 1420.º do citado diploma o qual dispõe no seu n.º 1 que *cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício* continuando ainda no seu n.º 2. *O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar á parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição".*

Assim, tendo em conta o estatuído no art.º 1424.º do CC e, considerando-se que esta norma é de natureza real, vinculativa *erga omnes*, ou seja, de eficácia contra todos, e uma vez que as despesas de conservação e fruição das partes comuns dos edifícios constituem obrigações *propter rem*, melhor clarificando, obrigações decorrentes de um direito real que

⁴² Vide neste Capítulo - 2.1 “Análise do Artigo 1424.º do Código Civil”.

o titular desse bem possui, será da responsabilidade do proprietário efetivo e real do bem, o pagamento das despesas de condomínio.

Também na doutrina, defende GRAVATO MORAIS que só o condómino, enquanto proprietário jurídico, é responsável pelo pagamento de tais despesas.

Uma vez que para este autor, a obrigação de pagamento surge sempre ligada ao locador, justificando a responsabilização do locador financeiro, uma vez que o gozo do bem é o objetivo do financiamento, destacando o facto de o locador manter na sua posse jurídica certos e, determinados poderes sobre a coisa.

A título de exemplo dá o caso do Usufruto, concluindo que nem sempre o proprietário é o condómino⁴³.

Ainda na doutrina, *in* “A Propriedade Horizontal no Código Civil Português”, RDES, XXIII, 130, HENRIQUE MESQUITA, autor citado também pelo Relator Guerra Banha no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 6 de Maio de 2008, Proc.º n.º 0821567 (Tribunal da Relação do Porto - Despesas de Condomínio - Locação Financeira - Imóveis, 2008)⁴⁴ sobre o tema do pagamento de despesas de condomínio refere este Ac. do TRP, no que respeita às obrigações *propter rem*, que reconhece que *a obrigação de contribuir para estas despesas é uma típica obrigação propter rem – uma obrigação decorrente não de uma relação creditória autónoma, mas antes do próprio estatuto do condomínio e, por isso, “mesmo quando as obrigações que impendem sobre os condóminos resultem do título constitutivo (e não directamente da lei), a sua força vinculativa decorre da eficácia real do estatuto do condomínio e não de um acto de aceitação por parte daqueles.*

Defende ainda este autor *que a obrigação de contribuir para as despesas comuns não radica nem depende da efectiva utilização das fracções individuais, mas da mera qualidade de ser titular dessas fracções*⁴⁵ (HENRIQUE MESQUITA, Manuel, 1978, p. 54).

⁴³ Sobre esta matéria *vide* GRAVATO MORAIS *in* Cadernos de Direito Privado n.º 20, Ano de 2007, pág. 50 e ss..

⁴⁴ Disponível na Internet em:<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a5afcfb4a8761a938025744f003f8012?OpenDocument>>.

⁴⁵ Neste sentido os acórdãos do STJ de 24-02-2005, proc.º n.º 05B094, do Relator FERREIRA DE ALMEIDA disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/241911cc9a84a7e480256fc700475a5b>

Após o relator GUERRA BANHA comentar as citações de HENRIQUE MESQUITA plasmadas neste Ac. entende não restar dúvidas que na locação financeira imobiliária o locatário enquanto não se tornar o proprietário do bem possui apenas o direito de gozo do bem locado e os deveres que lhe forem impostos pelo locador.

Mantendo-se enquanto titular do direito de propriedade - o locador, *que conserva em si o poder de exercer sobre a coisa todos os direitos inerentes à sua qualidade de proprietário, com a ressalva dos inerentes ao direito de gozo cedido ao locatário (cfr. arts. 9.º e 10.º do DL. 149/95).*

Tendo sido decidido neste acórdão que o locador não fica desonerado do pagamento da dívida ao condomínio, conforme passamos a citar: *num quadro em que a obrigação de pagar as despesas de condomínio cabe ao locatário, seja por transferência da lei, como sucede no contrato de locação financeira, seja por transferência do locador, como pode suceder no arrendamento urbano, a Assembleia de Condóminos, se lhe for comunicada a transferência dessa obrigação, pode exigir o pagamento quer ao locatário quer ao proprietário. Todavia, o proprietário locador só fica desonerado da dívida se e quando o locatário pagar*⁴⁶.

Concluindo assim da análise deste Acórdão que pese embora encontremos numa ou noutra citação uma aproximação ligeira à corrente que defende ser da responsabilidade do locatário o pagamento dessas despesas, curiosamente o Ac. contém argumentos de peso na

[?OpenDocument](#)>; da Relação do Porto de 11-10-2001, proc.º n.º 0131262 do Relator ALVES VELHO, disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/6bef2968a268151080256b11003d2d12?OpenDocument>>; e da Relação de Lisboa de 03-11-2005, proc.º n.º 7805/2005-8, do Relator SILVIA SANTOS, disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/Jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/7f5f5f0398ca7988802570d70057c82a?OpenDocument>>.

⁴⁶ Já os Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa, proc.º n.º 4035/2006-7 datado de 27/06/2006 relatado por PIMENTEL MARCOS disponível na internet em: <<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1d1a9b6e8b62ff7180257205004c1627?OpenDocument>> e da Relação do Porto, proc.º n.º 0620168 datado de 14/03/2006, relatado por Mário Cruz disponível na internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/66974dba071f1d288025714200540352?OpenDocument>> decidiram no primeiro caso pela ilegitimidade do locatário e na segunda situação pela ilegitimidade do locador.

defesa da responsabilidade acerca o locador, ao decidir que este não fica desonerado da responsabilidade de pagamento das dívidas, dado que é considerado o proprietário do bem, somente podendo ser exonerado no caso de o locatário pagar.

3.1.2. A Aplicabilidade do carácter ambulatorio das obrigações *propter rem*

No que concerne à classificação das obrigações deduzidas no art.º 1424 do CC., não parece haver grande discussão, na medida em que é matéria assente doutrina e jurisprudencialmente, tratarem-se de obrigações reais, i.e., *propter rem*.

A questão coloca-se quanto à característica da ambulatoriedade dessas mesmas obrigações no que respeita ao pagamento de despesas de condomínio.

Como já tivemos oportunidade de referir, a doutrina tem entendido que a obrigação implícita no art.º 1424.º do CC. trata-se de uma obrigação *propter rem*, ou seja, “*aquela cujo sujeito passivo (o devedor) é determinado não pessoalmente (“intuitu personae”), mas realmente, isto é, determinado por ser titular de um determinado direito real sobre a coisa”* (MENEZES CORDEIRO, António, 1979, p. 512).

Consideramos assim que estas obrigações *propter rem* são puras e, portanto, ambulatorias, no sentido de que a transmissão do direito real da obrigação correspondente, implicará automaticamente a transferência desta para o novo titular do direito.

Porquanto, sendo característica das obrigações *propter rem* a ambulatoriedade, quer isto dizer que a obrigação acompanha o titular do direito de propriedade sobre a coisa.

Neste sentido, veja-se na jurisprudência o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, datado de 02-02-2006 do relator PEREIRA RODRIGUES, Proc.º n.º 364/2006-6 *a obrigação de contribuir para as despesas, devidas por obras de conservação e fruição das partes comuns do edifício em propriedade horizontal é, assim, uma obrigação que recai sobre aquele que for titular da fracção integrada no condomínio no momento em que haja lugar ao pagamento da parte do preço que caiba efetuar para a realização das aludidas obras....isto porque se considera que esta obrigação propter rem, tem como característica a ambulatoriedade, no sentido de que a transmissão do direito real de cuja natureza a obrigação emerge implica automaticamente a transmissão desta para o novo titular”*

(Tribunal da Relação de Lisboa - Propriedade Horizontal - Obras de Conservação Ordinária - Obrigação Real, 2006)⁴⁷.

Todavia, sucede que, salvo diferente opinião, no objeto de exposição do nosso estudo, não se discute a questão da ambulatoriedade ou não das dívidas que existam aquando da transmissão, entenda-se venda da propriedade do bem, motivo pelo qual esta polémica terá um carácter secundário pois o nosso tema vai em torno do sujeito responsável pelo pagamento das dívidas ao condomínio, no âmbito do contrato de locação financeira e não se, na hipótese de venda de bem, a dívida acompanha ou não o novo titular.

Contudo, retiramos do exposto a seguinte ilação: por analogia, também se aplicará aos contratos de locação financeira imobiliária, a defesa que será sempre o real proprietário do bem - o locador, o responsável pelo pagamento dessas obrigações porque a obrigação *propter rem* é determinada por quem for o titular do direito real sobre a coisa.

Considerando este mais um dos argumentos de defesa da corrente que fundamenta que sendo o pagamento das despesas de condomínio obrigações *propter rem* e de carácter ambulatorio (acompanha o titular do direito de propriedade), a responsabilidade pelo pagamento dessas despesas deve recair sobre o proprietário do bem, ou seja, o locador, isto no âmbito do regime jurídico da locação financeira imobiliária.

Conquanto não podemos deixar aqui de referir que em sentido contrário, ou seja, da não ambulatoriedade destas obrigações, sufragam os defensores da tese discordante, defendendo que deve incidir sobre o locatário a responsabilidade pelo pagamento dessas despesas, alegando que algumas dessas obrigações reais, nomeadamente a preceituada no artigo 1424.º do CC não possuirão a característica da ambulatoriedade, e nesse sentido, as dívidas ao condomínio serão exigíveis ao anterior proprietário que a elas estava vinculado, considerando estes autores que estas dívidas em particular não acompanham a coisa, mas sim a pessoa que as despoletou.

A título de exemplo, socorremo-nos do acórdão supra citado, do Tribunal da Relação de Lisboa, datado de 02-02-2006 do relator PEREIRA RODRIGUES, Proc.º n.º 364/2006-6-A o qual refere que *deve considerar-se como não “ambulatoria”, apesar de obrigação*

47 Disponível na internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/cf086e2fb4e9b961802571850046ba58?OpenDocument>>.

“propter rem”, a obrigação que recai sobre cada condômino de contribuir periodicamente, por regra mensalmente, com uma prestação pecuniária para as despesas do condomínio, por se tratar de prestações que são devidas como contrapartida da fruição das partes comuns, pelo que seria ilógico e infundado fazer recair sobre o adquirente da fracção o pagamento de prestações em atraso e da responsabilidade do alienante.

Numa primeira análise, mantemos a opinião, não nos parecer argumento válido para o nosso caso de estudo, isto porque como já aqui dissemos, não está em discussão a questão da ambulatoriedade em caso de alienação de bem pelo que, entendemos que este argumento apresentado pela corrente que defende ser da responsabilidade do locatário o pagamento das despesas de condomínio poderá não vir a proceder.

Sobre esta matéria faremos, mais à frente uma exposição mais alargada aquando da análise da corrente da responsabilidade pelo pagamento das dívidas do condomínio recair sobre o locatário.

3.1.3. Direitos e obrigações do locador e locatário

Como aqui já referimos, em sentido inverso, ao disposto no artigo 1424.º do CC, leia-se o regime jurídico do contrato de locação financeira - Decreto-Lei n.º 149/1995, o qual é expresso na medida em que na alínea b) do n.º 1 do art.º 10.º, refere que é o locatário o responsável pelo pagamento das despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum. De acordo com a opinião de GRAVATO MORAIS, do referido artigo *resulta um (mero) dever do locatário perante o locador quanto ao pagamento das prestações do condomínio, o que significa que aquele assume perante este tão-só tal vinculação* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2014).

Note-se que o supra citado diploma legal refere ainda que o locatário exerce, no que respeita à locação de bens imóveis, os direitos próprios do locador, com exceção daqueles que, pela sua natureza, somente por este possam ser exercidos⁴⁸.

Ao abrigo deste diploma, defende ainda a doutrina contrária à tese que nos encontramos a expor que ao locatário entre os direitos que lhe cabem, encontra-se ainda *o direito de estar presente ou de fazer-se representar na reunião da assembleia de*

⁴⁸ Vide al. e) do n.º 2 do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95.

condóminos, participando e exercendo o seu direito de voto (PASSINHAS, SANDRA, 2009, p. 208 e ss.).

Bem como, o direito de poder exigir do fornecedor do bem imóvel a reparação de algum defeito ou vício que o bem possua⁴⁹. O locatário pode ainda exercer contra o vendedor todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda, conforme preceitua o art.º 13.º do Dec. Lei n.º 149/95.

Porém, respeitando a posição exposta por esta autora, entendemos tratar-se, com efeito, de um diploma legal que estabelece os direitos e deveres das relações existentes entre o locador e o locatário nas suas relações *inter partes*, no âmbito do contrato de locação financeira imobiliária celebrado entre aqueles, não dizendo portanto, respeito, às relações entre a administração do condomínio e o proprietário da fração autónoma.

3.1.4. A natureza jurídica das relações entre os sujeitos na locação financeira imobiliária

Assim, de igual modo, há que fazer a distinção entre as relações jurídicas: locador – locatário, enquanto consideradas relações de natureza obrigacional (*inter-partes*) e as relações entre o condomínio e o proprietário do imóvel, enquanto relações cuja característica assenta como sendo de natureza real (*erga omnes*), contra todos.

Isto porque, nos parece lógico que, no caso do locatário se recusar a pagar as despesas, a administração do condomínio não possa exigir-lhe o pagamento, pois nenhuma relação existe entre eles (locatário e administração do condomínio).

Tratando-se o contrato de locação financeira imobiliária de um negócio cuja relação se caracteriza como de natureza obrigacional, esta tem eficácia *inter partes*, ou seja, entre os dois sujeitos da relação, o locador e locatário, não cabendo aqui, o condomínio enquanto parte nessa relação jurídica, podendo mesmo afirmar-se que este é estranho a essa relação.

O mesmo será dizer que, havendo acordado as partes, no contrato de locação financeira, que o pagamento das despesas de condomínio será da responsabilidade do locatário, no caso de este encontrar-se em incumprimento, negando esse pagamento, este

⁴⁹ Vide art.º 12.º à contrário: *o locador não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1034.º do Código Civil.*

incumprimento produzirá efeitos na esfera jurídica do locador, na sua relação para com o condomínio. Este último, nada acordou com o locatário, porquanto não lhe poderá ser exigido o cumprimento de nenhum tipo de obrigação.

Estamos perante outro dos argumentos – a eficácia *inter-partes* do contrato de locação financeira - defendidos pela corrente que estamos a investigar e que entende caber ao locador a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio em caso de incumprimento e não ao locatário.

Assim sendo, encontrando-se a relação jurídica existente entre locador e condomínio no âmbito das chamadas obrigações reais – *erga omnes*, perante o condomínio, será sempre o Locador o proprietário do bem imóvel e, como tal, o responsável pelas despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício e pelo pagamento de serviços de interesse comum no caso de o locatário não cumprir com esse pagamento.

Prevalecendo, para o caso concreto de objeto do nosso estudo, as obrigações reais, existentes entre proprietário do bem imóvel e o condomínio, sobre as obrigações constantes do Dec. Lei n.º 149/95, entre locador e locatário, estas de carácter obrigacional.

Em suma, o que pretendemos expor é que, estando inteiramente de acordo que no âmbito da relação obrigacional existente entre locador e locatário e sob o regime do diploma que rege essas relações, o Dec. Lei n.º 149/95, certo é que a obrigação pelo pagamento das supra citadas despesas será da responsabilidade do locatário, conforme preceituado na al. b) do n.º 1 do art.º 10.⁵⁰ do referido diploma legal. Indo mais longe, defende GRAVATO MORAIS, na sua publicação “A justa repartição dos riscos na locação financeira” que *em última instância, é sempre o locatário o responsável pelo pagamento das referidas prestações, já que o locador, pagando ao credor, pode exigir – sempre – o valor já entregue ao locatário* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2014, p. 256).

Assim, em caso de incumprimento no pagamento dessas despesas, deverá o condomínio chamar à colação o proprietário do bem, aquele que é o titular do direito real, de propriedade, ou seja, o locador e não o locatário.

De outro modo não poderia ser, até porque o condomínio não possui qualquer tipo de relação contratual com o locatário financeiro do bem, para sobre ele exigir tal pagamento.

⁵⁰ São obrigações do locatário: pagar, em caso de locação de fracção autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum.

De mesma opinião na doutrina GRAVATO MORAIS, afirma no seu trabalho “Responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio relativas a imóvel dado em locação financeira” não ter cabimento que a obrigação de pagamento recaia somente sobre a responsabilidade do locatário, *significaria exonerar do pagamento das prestações de condomínio o titular de um direito real sobre o imóvel, substituindo-o pelo titular de um direito obrigacional sobre o prédio* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2007, p. 56).

Este autor na sua publicação *in* Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro SCENTIA IVRIDICA, Maio/Agosto 2014 – Tomo LXIII – Número 335 dá ainda como exemplo a hipótese de num imóvel constituído por dez frações autónomas, encontrarem-se todas elas em regime de locação financeira e se em simultâneo deixassem todos eles de pagar as despesas de condomínio, a administração do condomínio ficaria numa situação muito fragilizada no que respeita à tentativa de cobrança dos valores em dívida, uma vez que perderia assim um credor – o locador.

Atente-se na existência de jurisprudência defendendo esta teoria, mesmo no caso do contrato de locação financeira imobiliária se encontrar registado.

A título de exemplo, leia-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 27 de Junho de 2006, Proc.º n.º 4035/2006-7 relatado por PIMENTEL MARCOS (Tribunal da Relação de Lisboa - Propriedade Horizontal - Encargos de Conservação de Partes Comuns, 2006) ⁵¹, *nos casos de locação financeira imobiliária, ainda que registada a favor do locatário, tendo por objecto uma fracção autónoma de um prédio constituído em propriedade horizontal, perante o condomínio continua a ser o locador (proprietário) o responsável pelas despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum a que se refere o artigo 1424º do Código Civil.*

Concluimos daqui que o condomínio é um sujeito externo no âmbito das relações existentes entre as partes (locador-locatário) no contrato de locação financeira imobiliária e, assim se mantém, mesmo que o contrato de locação financeira se encontre registado em nome do locatário, pois em nada altera esta situação.

⁵¹ Disponível na internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1d1a9b6e8b62ff7180257205004c1627?OpenDocument>>.

O mesmo acórdão supra citado defende também que, as relações entre condóminos possuem natureza real, por outro lado, as relações entre locador e locatário constituem relações de natureza obrigacional, prevalecendo aquelas sobre estas.

Além disso, sustenta esta corrente que, o proprietário é o principal interessado na manutenção e conservação do bem pelo que, as despesas de condomínio devem ser suportadas por este. O que fará todo o sentido face à argumentação da doutrina e jurisprudência já aqui exposta. Pois, pese embora, seja o locatário quem usufrui do bem locado e portanto beneficia diretamente dele e, em complemento, possa haver um interesse do locatário na aquisição do bem locado (e assim se compreenderia que deverá ser este a assumir o pagamento das despesas de condomínio) na verdade, é que somente findo o contrato de locação financeira o locatário decide se quer vir a ser o efetivo e real proprietário exercendo, ou não, o seu direito à opção de compra, do bem que lhe foi dado de locação indicado no respetivo contrato de locação financeira imobiliária, aliás, poderá ainda renovar esse contrato de locação no caso de ambas as partes concordarem.

Conforme refere MENEZES CORDEIRO em Manual de Direito Bancário,... *o locatário poderá adquirir o bem pelo valor residual ou celebra novo contrato; poderá, ainda, nada fazer* (MENEZES CORDEIRO, António, 2015, p. 713).

Indo mais longe, poderemos mesmo atentar dizer que se o locatário se encontrar numa situação de incumprimento perante o locador no que respeita ao pagamento dessas despesas de condomínio, certamente não terá interesse em adquirir o bem no final do contrato de locação financeira imobiliária.

Obviamente que no nosso entender, tendo o locador contratualizado com o locatário o pagamento das despesas de condomínio e caso este não venha a cumprir, obrigando-se o locador a pagar, assiste ainda ao locador, se assim o entender, a possibilidade de exercer o direito de regresso sobre o locatário no âmbito da tal relação obrigacional existente entre as partes, outorgada através do contrato de locação financeira imobiliária.

Uma breve nota ainda sobre este acórdão no sentido que neste caso concreto foi proposta ação contra ambas as partes, locador e locatário, tendo o tribunal acabado por decidir que a responsabilidade pelo pagamento das dívidas cabe ao locador, considerando assim o locatário parte ilegítima.

3.1.5. A legitimidade ao abrigo do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro

Continuando na análise de jurisprudência, também o Supremo Tribunal de Justiça, através do Acórdão datado de 19 de Março de 2002, Proc.º n.º 01A3861, relatado por ALÍPIO CALHEIROS (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Execução - Legitimidade Passiva, 2002)⁵², vai de encontro à defesa da corrente da responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio caber ao locador, na medida em que neste processo é discutida a legitimidade passiva do locador relativamente a ação executiva intentada pela administração de condomínio contra o locador e locatário, onde a locadora vem deduzir embargos alegando para o efeito não ter legitimidade passiva, porquanto celebrou com o locatário um contrato de locação financeira resultando daí que deverá ser o locatário o responsável por esse pagamento.

Sendo a decisão sufragada no acórdão a que passamos a citar: *a imposição legal do locatário financeiro da obrigação de pagar as despesas do condomínio não exonera o proprietário da fracção autónoma, é este, parte legítima na execução movida pela administração do condomínio para obter o pagamento da respectiva quota parte.*

Baseada a sua fundamentação no disposto no art.º 1424, do Código Civil e no art.º 6.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro⁵³, sob a epígrafe *Dívidas sobre encargos de condomínio*, este Acórdão do STJ defende que o proprietário do bem dado de locação se encontra onerado na responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, porquanto é o legítimo proprietário do bem locado.

Seguindo a mesma linha de pensamento do Ac. citado anteriormente do relator PIMENTEL MARCOS, no que concerne à legitimidade, este vai mais longe argumentando que, só o proprietário é parte legítima na execução movida contra si pela administração do condomínio e, por conseguinte, é também, enquanto proprietário, o único com legitimidade

52 Disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7df1d2edfa6c7bd980256b8f0051d637?OpenDocument>>.

53 *A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.*

e interesse direto e legítimo em agir, ou seja, para se opor a execução contra ele movida e nunca o locatário.

Acrescente-se ainda, que até para a administração do condomínio, fará todo o sentido acionar o locador e não o locatário, pois se em sede de ação executiva pretender nomear à penhora o bem imóvel, uma vez que este estará em nome do proprietário, entenda-se, o locador, é este sem dúvida alguma, o bem a penhorar que maior garantia oferecerá ao exequente / administração do condomínio.

Por outro lado, se o executado for o locatário, a penhora somente poderá ser efetuada em torno da expectativa de aquisição do bem imóvel dado em locação, a qual poderá mesmo não se concretizar⁵⁴.

Face ao exposto, até analisado sob o prisma da melhor garantia para o exequente – enquanto administração de condomínio - fará todo o sentido considerar responsável pelo pagamento das dívidas de condomínio o locador em detrimento do locatário.

Sobre esta matéria veja-se o aqui já citado Acórdão do Relator Guerra Banha do Tribunal da Relação do Porto de 6 de Maio de 2008 (Tribunal da Relação do Porto - Despesas de Condomínio - Locação Financeira - Imóveis, 2008)⁵⁵, cujo Ac. do TRP segue a mesma orientação, da responsabilidade pelo pagamento das dívidas recair sobre o locador, aceitando, contudo, que o condomínio possa exigir o pagamento ao locador ou ao locatário, pese embora salientando que, sendo o proprietário do bem, o locador, este *só fica desonerado da dívida se e quando o locatário pagar*.

É, ainda, argumentado neste Ac. que o locador terá de ser responsável, isto porque, enquanto proprietário do bem, *recebia para si todas as vantagens que o contrato de locação lhe proporcionou ao longo desses anos*.

É entendido no mesmo Ac. que as normas previstas no art.º 1424.º do CC e na al. b) do n.º 1 do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95, embora opostas, uma vez que a primeira impõe a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio ao locador, considerando-

⁵⁴ Sobre a penhora da expectativa de aquisição *vide*, GRAVATO MORAIS Fernando, *Manual da locação financeira*, p. 287 e ss.

⁵⁵ Disponível na Internet em:<
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a5afcfb4a8761a938025744f003f8012?OpenDocument>>.

se a primeira uma norma com eficácia real e a segunda, por outro lado, define que essas despesas são da conta do locatário, tendo a mesma eficácia obrigacional, *não colidem entre si por terem natureza diferente*.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça refere ainda que, *mesmo sabendo-se que o ordenamento jurídico já impõe, directamente ou por estipulação das partes, a obrigatoriedade de os locatários suportarem as despesas do condomínio, não exonera da sua obrigação os proprietários locadores*.

A nossa opinião vai de encontro ao decidido no supra citado acórdão, isto porque nada impede que no contrato de locação financeira imobiliária celebrado entre o locador e o locatário, estes acordem que a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio seja por conta deste último, uma vez se encontrarem num negócio de natureza obrigacional, *inter partes*.

Contudo, não se pode é exonerar o locador dessa responsabilidade (dentro da relação obrigacional) em caso de incumprimento por parte do locário, ou seja, caso hajam estipulado que o pagamento dessas despesas seja por conta do locatário e este não cumpra com a sua obrigação, não fica o locador exonerado dessa obrigação.

Há que fazer a distinção entre as relações jurídicas locador e locatário no âmbito do contrato de locação financeira, daquelas que se aplicam ao locador enquanto proprietário do imóvel e o condomínio⁵⁶.

Daí entendermos também que estas normas contidas no art.º 1424.º do CC e na al. b) do n.º 1 do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95, não se contrariam mas sim se complementam, vinculando as deliberações tomadas em assembleia a ambas as partes, locador e locatário.

Resultando assim, em regra dos contratos de locação financeira a obrigação do locatário pagar as prestações do condomínio. GRAVATO MORAIS defende poder aplicar-se neste contexto *a figura da assunção de dívidas, regulada no art. 595.º, n.º 1., alínea a), do Código Civil*⁵⁷ (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2014, p. 253). O argumento colhido

⁵⁶ Sobre esta matéria *vide* GRAVATO MORAIS *in* SCIENTIA IVRIDICA, Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro, Maio/Agosto de 2014, Tomo LXIII – Número 335, 2. Da vinculação do locador financeiro ao pagamento das prestações perante o condomínio, pág. 253-256.

⁵⁷ Artigo 595.º n.º 1. *a transmissão a título singular de uma dívida pode verificar-se: a) por contrato entre o antigo e o novo devedor, ratificado pelo credor;*

fundamenta-se na factualidade do locador transmitir a responsabilidade pela dívida ao locatário, contudo, perante o condomínio, essa transferência de responsabilidade encontra-se dependente da sua ratificação, somente se exonerando o locador no caso, do condomínio declarar expressamente tal para o efeito, conforme dispõe o n.º 2 do art.º 595.º do CC⁵⁸. Contudo, na realidade não considera o autor como uma hipótese muito viável, opinião que também acolhemos, pois que interesse teria o condomínio em perder um garante, diminuindo assim a possibilidade de ver a dívida liquidada.

Concluindo, decorrem destes dois entendimentos jurisprudenciais que é da responsabilidade do locador, enquanto proprietário e condómino, o pagamento das despesas de condomínio, independentemente do que acordou com o locatário no contrato de locação financeira imobiliária na chamada relação obrigacional, em consequência do locatário não ser o dono do bem, mas possuir somente o direito de gozo sobre o bem.

Continuando na análise da jurisprudência, fazemos ainda referência a um outro Acórdão, este da Relação de Lisboa, proc.º n.º 20697/11.5T2SNT.L1-7, datado de 06 de Novembro de 2012, relatado por ANA RESENDE (Tribunal da Relação de Lisboa - Despesas - Locação financeira - Condomínio, 2012)⁵⁹, que, pese embora hajam decidido em sentido contrário à corrente da responsabilidade pelas dívidas do condomínio pertencer ao locador, este Ac. do TRL sofreu um voto vencido de LUÍS ESPÍRITO SANTO cuja fundamentação é digna de exposição.

Discordando da decisão proferida no Ac., alega LUÍS ESPÍRITO SANTO que o pagamento das despesas de condomínio tem natureza real, uma vez que se trata de imóvel registado no regime de propriedade horizontal, sendo portanto consideradas obrigações *propter rem*.

Fazendo alusão ao art.º 1424.º do CC e ao art.º 6.º do Dec. Lei n.º 268/94 de 25 de Outubro, no sentido que, se a primeira norma dispõe grosso modo que o proprietário do bem é o condómino, então é a este que incumbe a obrigação de pagar as despesas de condomínio. Em complemento, o art.º 6.º do citado diploma, consagra que *a ata de reunião da assembleia*

⁵⁸ Artigo 595.º n.º 2 em qualquer dos casos a transmissão só exonera o antigo devedor havendo declaração expressa do credor; de contrário, o antigo devedor responde solidariamente com o novo obrigado.

⁵⁹ Disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/bd83efd64fbf06c280257b16003ef01f?OpenDocument>>.

de condóminos...constituí título executivo contra o proprietário da fração. Resultado daqui que o locador, em momento algum, deixa de ser o proprietário do bem, por outro lado, ao locatário é-lhe atribuído por força do contrato de locação financeira, o gozo do bem. Este não tem sequer legitimidade para se opor à execução, uma vez que não é proprietário do bem.

Face à argumentação aqui apresentada, concordamos inteiramente com esta opinião.

3.1.6. As Deliberações da Assembleia de Condóminos

No que concerne às Deliberações tomadas em Assembleia de Condóminos, damos aqui como certo e aceite que, para efeitos do n.º 2 do artigo 1.º, do citado diploma legal, sob a epígrafe *Deliberações da assembleia de condóminos*⁶⁰ é alargada a responsabilidade também ao locatário, conquanto essas deliberações tornam-se, também para este, vinculativas, todavia, não desonera o proprietário do bem imóvel, mantendo-se também para o locador.

Sobre a matéria das *Deliberações da assembleia de condóminos*, salientemos também o pertinente Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24 de Junho de 2008, Proc.º n.º 08A1755 do Relator MOREIRA CAMILO com voto de vencido de Urbano Dias (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Propriedade Horizontal - Condomínio, 2008)⁶¹ no qual se discute a legitimidade ativa ou passiva - para as ações de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos.

Nos meandros do Ac. é, a dada altura, feita a destrição entre o contrato de locação financeira e a compra e venda, não se considerando o contrato de locação financeira uma compra e venda dado não existir a transferência de propriedade por mero efeito do contrato, o que já acontece naquela. Sendo esta uma das características ou requisitos, por assim dizer, dos contratos de compra e venda.

⁶⁰ Conforme estatui *"as deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções"*.

⁶¹ Disponível na Internet em: <<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1dd77fb63b9449d2802574830037d540?OpenDocument>>.

Neste Ac. e ainda caracterizando o contrato de locação financeira, é citado o autor MENEZES CORDEIRO, o qual defende que *a locação financeira é, essencialmente, um negócio de crédito, ainda que vertido nos moldes da velha locação. Assim, não lhe são aplicáveis as regras da compra e venda e, designadamente, as regras da venda a prestações* (MENEZES CORDEIRO, António, 2015, p. 722).

Contudo, refere o Ac., também não se tratar de uma locação pura, tendo em conta a existência da característica da opção de compra no final do bem, direito esse que se encontra na esfera jurídica do locatário.

O tal direito subjetivo, potestativo de futura aquisição de propriedade do bem, de que fala MOTA PINTO e que aqui já foi referido⁶².

Este acórdão baseia-se assim, na esteira da corrente até então defendida, da responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio no caso de incumprimento pertencer ao locador, fundamentando a sua opinião no facto de ser este o proprietário do bem locado, pelo menos até ao fim do prazo acordado para a locação⁶³ e, somente nessa altura poderá transferir-se a propriedade do imóvel para o locatário, caso este exerça a opção de compra do bem⁶⁴, pois tem o poder de não o fazer.

Por lógica de raciocínio, só findo o contrato de locação financeira imobiliária, caso o locatário pretenda adquirir o bem dado de locação, é que este se tornará, saliente-se *só nesse momento*, com a ocorrência da transferência de propriedade do imóvel, o real proprietário do bem. Até lá existe somente a expectativa jurídica de o ser.

Citando o referido acórdão *sendo locatária da fracção autónoma, não é sua proprietária, não detendo a qualidade de condómina do prédio em regime de propriedade horizontal*.

Na verdade, muito embora neste Ac., não se discuta a responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio em caso de incumprimento, mas antes, sobre quem possui legitimidade ativa para impugnar deliberações das assembleias de condóminos,

⁶² Vide o Capítulo segundo – “A opção de compra, analisada na perspectiva do locatário”.

⁶³ Também no mesmo sentido o Acórdão da Relação do Porto de 26 de Outubro de 2006 do relator FERNANDO BAPTISTA, disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/ef6ab35f25504e65802572210050eb13?OpenDocument&Highlight=0,loca%25C3%25A7%25C3%25A3o>>.

⁶⁴ Cfr. Dispõe a al. f) do n.º 2, do artigo 10º do Dec. Lei n.º 149/95.

podemos retirar do seu conteúdo e por analogia que, também aqui, é defendida a tese do bem imóvel ser pertença do real proprietário, sendo este considerado o condômino⁶⁵.

No caso de bem imóvel dado de locação, estaremos a falar sempre no locador e não no locatário. Este último somente detém o gozo do bem e o direito de optar pela sua aquisição findo o contrato.

Indo assim de encontro ao argumento aduzido sobre a responsabilidade pelo pagamento das dívidas do condomínio do locador recair sobre o legítimo proprietário do bem.

Bem argumentado, quanto a nós, neste acórdão está o problema apresentado, no caso de se aceitar que o locatário teria legitimidade para impugnar as deliberações tomadas em assembleia de condomínio, uma vez que poderia eventualmente acontecer que fosse impugnada pelo locatário uma deliberação que tivesse sido decidida na presença e ou consentimento do locador, gerando aqui um conflito de interesses.

Todavia, questiona-se se este argumento conflitará com a norma constante da al. c) do n.º 2 do art.º 10.º, do Dec. Lei n.º 149/95⁶⁶, no que concerne ao direito do locatário poder usar de ações possessórias?

No entendimento deste acórdão, esta norma não pode ser interpretada no sentido de conceder legitimidade ao locatário para impugnar as deliberações da assembleia de condomínio, com exceção de para tal estar munido de procuração outorgada pelo locador a seu favor que o mandate legitimamente para o efeito.

Face ao exposto, concordamos que pese embora o n.º 2 do artigo 1.º do Dec. Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro no que respeita às deliberações tomadas em assembleia de condôminos, vincule quer o locador quer o locatário, já não poderemos concordar que possa o locatário vir *per si* pedir a anulação de uma deliberação tomada.

Após termos exposto os argumentos alegados pelos autores e jurisprudência que defendem ser da responsabilidade do locador o pagamento das despesas de condomínio,

⁶⁵ Vide art.º 1420.º n.º 1 do CC sob a epígrafe *Direitos dos Condôminos - cada condômino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence*.

⁶⁶ Assiste ao locatário financeiro o direito em especial de: c) usar das acções possessórias, mesmo contra o locador.

fazemos agora um breve resumo desses fundamentados argumentos que quanto a nós são mais que suficientes para acolhermos essa corrente:

- a) a referência ao artigo 1424.º do CC, no que respeita à caracterização destas obrigações enquanto obrigações reais ou *propter rem*, a que estão sujeitas o titular do direito real do bem, neste caso o locador;
- b) o regime da ambulatoriedade ou não dessas mesmas obrigações *propter rem*, ao titular do direito de propriedade do bem;
- c) a análise do Dec. Lei n.º 149/95 referente ao regime da locação financeira imobiliária, o qual contrapõe a sua al. b) do n.º 1 do art.º 10.º onde se lê *que é o locatário o responsável pelo pagamento das despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício* ao art.º 1424.º do CC., contudo, ficou aqui exposto e fundamentado que estas normas afinal não são opostas, isto porque estamos a falar de relações diferentes existentes entre um e outro ordenamento jurídico. Enquanto, que, no primeiro falamos de obrigações *inter partes*, no segundo estamos perante obrigações reais, porquanto não relevam para a corrente da responsabilidade das dívidas do condomínio ser por conta do locatário;
- d) chegada a vez de abordar o Dec. Lei n.º 269/94 - *Dívidas sobre encargos de condomínio*, onde se analisou a vinculatividade das deliberações tomadas em assembleia e a legitimidade passiva para impugnar tais deliberações. Se por um lado verificamos que essas deliberações vinculam quer o locador quer o locatário, já no que respeita à legitimidade para impugnar essas deliberações, cabe esta somente ao proprietário do bem e, por fim, ainda se fez uma breve exposição de alguma doutrina e jurisprudência que se contrapõe a esta tese, fazendo posteriormente os nossos considerandos sempre que oportuno.

Em conclusão, face ao exposto, somos de opinião existirem argumentos válidos suficientes para que se defenda a corrente de que a responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio seja da responsabilidade do locador, em caso de incumprimento.

3.1.7. Algumas notas sobre opinião divergente da doutrina

Já na doutrina, encontramos opinião diversa, a qual damos a conhecer.

Assim e ainda no que respeita à aferição da legitimidade passiva no caso de execução de ata de assembleia de condomínio, dispõe o art.º 53.º do Código do Processo Civil sob a epígrafe *Legitimidade do exequente e do executado* no n.º 1 - *A execução tem de ser promovida pela pessoa que no título executivo figure como credor e deve ser instaurada contra a pessoa que no título tenha a posição de devedor.*

Comentando o referido artigo, FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA em “Curso de Processo de Execução” refere que *não se diz no preceito em causa que são partes legítimas, como exequente e executado, o credor e o devedor, respectivamente, mas aqueles que no título figurem nessas qualidades*”. (AMÂNCIO FERREIRA, F., 2010, p. 74).

Ainda na mesma esteira LEBRE DE FREITAS em “A Acção Executiva, A Luz do Código de Processo Civil de 2013” afirma nas suas notas ao Código de Processo Civil Anotado⁶⁷, que o n.º 1 do art. 53.º enuncia a regra geral da legitimidade para a acção executiva, diversa da que vigora para a acção declarativa, conferindo-a a quem figure no título como credor e como devedor, seja este principal ou subsidiário.

Considera este autor que *tem legitimidade enquanto exequente quem no título figura como credor e na qualidade de executado quem no título figura como devedor* (LEBRE DE FREITAS, José, 2014, p. 102).

Fazemos também referência a SANDRA PASSINHAS, uma vez que na sua obra *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal* defende que *o regime de locação financeira imobiliária tem eficácia erga omnes e não apenas entre locador e locatário e as obrigações que integram o respectivo regime ultrapassam a mera relevância entre contratantes* (PASSINHAS, SANDRA, 2009, p. 215).

Também aqui remetemos para o que neste trabalho já foi dito sobre a sua opinião no que respeita ao direito de participação do locatário nas assembleias de condomínio⁶⁸. O argumento aduzido por esta autora prende-se com o objeto das sociedades de locação financeira cujo escopo final é o financiamento de bens e não a gestão dos bens dados de locação, acrescentando ainda, no que respeita ao seu efetivo interesse, que passa fundamentalmente por retirar os frutos do financiamento do bem. Assim, considera

⁶⁷ Vol. 1, Edição 3ª do CPC Anotado José Lebre de Freitas, Coimbra Editora.

⁶⁸ Sobre a exposição deste tema *vide* neste Capítulo terceiro –“Direitos e obrigações do locador e do locatário”.

SANDRA PASSINHAS que inexistente interesse por parte do locador na conservação da propriedade do imóvel, bem como em assumir o papel de proprietário. Alegando para o efeito que *a propriedade desempenha um papel fundamentalmente instrumental do financiamento, não sendo um fim em si mesmo.*

3.1.8. Comentários

Com o devido respeito pela posição de SANDRA PASSINHAS, entendemos não a acolher.

Aceitando o argumento desta autora quanto ao facto de o objeto legal das sociedades de locação financeira ser basicamente o financiamento, já não podemos concordar com a sua fundamentação sobre o entendimento que faz da, não gestão dos bens dados de locação pelo locador devido à falta de interesse deste na conservação da propriedade do imóvel. Senão vejamos:

O locador é o efetivo e real proprietário do bem imóvel dado de locação e, considerando que no contrato de locação financeira imobiliária existe a possibilidade do locatário optar por comprar ou não o bem findo o contrato, mesmo reconhecendo que na generalidade dos contratos celebrados esta opção de compra é efetivada, na realidade, não nos podemos esquecer que se trata de um direito de opção que cabe ao locatário, podendo este no *terminus* do prazo do contrato de locação financeira imobiliária, entender não adquirir o bem imóvel. E, portanto, será no nosso entender, de uma enorme imprudência considerarmos que o locador não tem interesse na manutenção do bem, uma vez que esse bem pode nunca chegar a sair da sua esfera jurídica mantendo-se sempre proprietário do mesmo.

No que respeita ao argumentado pela autora acerca do desinteresse do locador em assumir o papel de proprietário, também com o devido respeito não colhe a nossa opinião, simplesmente porque não há dúvidas que a propriedade do bem se mantém registada em nome do locador pelo menos até ao final do contrato de locação financeira, mesmo que este contrato de locação financeira imobiliária se encontre registado em nome do locatário.

Esse registo⁶⁹ diz respeito à locação e não à propriedade do bem. Porquanto, o locador não se pode eximir das suas responsabilidades enquanto proprietário do bem imóvel dado em locação, mesmo que seja essa a sua vontade, não pode de modo algum tentar isentar-se das suas obrigações para com terceiros, enquanto proprietário jurídico do bem.

Contudo, na realidade, dúvidas subsistem que a administração de condomínio, regra geral, tenha conhecimento que certa, e determinada fracção autónoma, seja objeto de um contrato de locação financeira. Por conseguinte, no momento de notificar os condóminos, tratando-se de reuniões de assembleia de condomínio, estas até poderão ser efetuadas através de convocação aposta nas partes comuns do prédio.

Já no caso de notificação referente a incumprimento do pagamento das despesas de condomínio, certamente que a administração do condomínio enviará carta registada com aviso de receção para a morada da fracção e, somente no momento em que tenha de avançar com a competente ação judicial, aí sim, entendemos considerar como prudente consultar o registo predial, a fim de identificar o proprietário em que se encontra registado o imóvel na conservatória, sendo nesse momento que tomará conhecimento ou confirmará através do nome que constará nesse registo, quem é o real e efetivo proprietário do bem.

Agora, no caso da administração de condomínio ter conhecimento da existência de contrato de locação financeira e deste modo conheça o locatário, poderemos nestes casos aceitar que a convocação seja efetuada a ambas as partes, locador e locatário, podendo o locador se fazer representar através de procuração emitida a favor do locatário.

Contudo, não entendemos que no caso de ação intentada para pagamento de dívida vencida relativa a despesas de condomínio, no âmbito da locação financeira, a legitimidade deva ser conferida conforme expõem alguns autores já referidos, em defesa da corrente da responsabilidade pelo pagamento das dívidas ao condomínio caber ao locatário, a quem no título seja considerado credor ou devedor.

Baseamos a nossa apreciação no já aqui citado art.º 6.º, n.º 1, do Dec. Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, o qual impõe conjuntamente com o preceituado no art.º 1424.º do CC, ao

⁶⁹ Cfr. artigo 3.º n.º 5 do Dec. Lei n.º 149/95 *a locação financeira de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo fica sujeita a inscrição no serviço de registo competente e al. l) do n.º 1 do art.º 2.º do Código do Registo Predial sob a epígrafe: factos sujeitos a registo: A locação financeira e as suas transmissões.*

proprietário do bem a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio que se encontrem vencidas em ação executiva.

Assim, salvo melhor opinião, entendemos que a convocação para reuniões de assembleia de condomínio deverá ser remetida sempre ao locador, enquanto proprietário do bem imóvel dado de locação, mantendo contudo sérias ressalvas sobre se na realidade seja isso que acontece.

3.2. Da responsabilidade do Locatário perante as dívidas do condomínio

Analisemos agora a corrente mais sufragada pela doutrina e jurisprudência, conforme teremos oportunidade de demonstrar durante este estudo, a qual defende que deverá ser da responsabilidade do locatário o pagamento das dívidas de condomínio.

Do mesmo modo, iremos expor os argumentos dos defensores desta tese e, sempre que possível faremos comparações com a corrente apresentada anteriormente, salientando as maiores diferenças que originam estas duas divergentes opiniões no que respeita ao apuramento sobre quem deverá recair a responsabilidade pelo pagamento dessas dívidas em caso de incumprimento.

3.2.1. A celeuma em redor do Artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 149/95

Uma das matérias mais debatidas entre as duas correntes prende-se com algumas das normas plasmadas no regime jurídico da locação financeira imobiliária e que na exposição do nosso estudo já tivemos oportunidade de abordar, nomeadamente a disposição da al. b) do n.º 1 do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95, a qual refere e passamos a citar, enquanto uma das obrigações do locatário, *pagar em caso de locação de fracção autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum.*

Para esta corrente, a questão coloca-se em saber o que deve ser considerado como *despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício.* No âmbito do objeto

de investigação do nosso trabalho interessa-nos focar nas despesas de encargos de conservação, uso e fruição⁷⁰.

Os defensores da corrente de que são da responsabilidade do locatário o pagamento dessas despesas baseiam-se no facto de entenderem existir uma proximidade entre o locatário (no âmbito do contrato de locação financeira imobiliária) e o arrendatário quanto à característica do uso e fruição do imóvel.

De entre os argumentos que esta corrente apresenta para fundamentar essa sua opinião, referimos o paralelismo que fazem entre o contrato de locação financeira imobiliária e o contrato de arrendamento, arguindo os defensores desta tese que paralelamente à locação financeira, no arrendamento pode o arrendatário responsabilizar-se pelas despesas de condomínio, inferindo-se daí que a obrigação de pagamento dessas despesas deverá recair no caso da locação financeira imobiliária por comparação ao arrendamento, sobre o locatário e não o locador, uma vez que é aquele que usa e frui o bem.

Sobre esta equiparação, entendemos que, se por um lado podemos considerar que no contrato de locação financeira imobiliária o locatário assume uma posição idêntica à do arrendatário, pelo menos no que tange ao uso e fruição do imóvel, já diferente será se, findo o contrato, pretender o locatário financeiro tornar-se o proprietário do imóvel, sendo esta, a chamada opção de compra, uma das características que distingue o regime jurídico do arrendamento da locação financeira, motivo pelo qual não nos revemos nessa equiparação entre estes dois institutos jurídicos com concretizações e objetivos diferentes.

Continuando na argumentação apresentada pela corrente que defende a imputação da responsabilidade das dívidas ao locatário, fundamentam ainda que é o locatário quem escolhe o bem e determina as suas características. Alegam ainda que o locador apenas comprou o bem imóvel para o dar de locação.

Para estes autores, o locador não tem qualquer interesse no bem, não o explora nem tem intenção de correr os riscos próprios do proprietário por conseguinte não lhe caberá responder pelo pagamento *das despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício*.

⁷⁰ Sobre a divisão das despesas em encargos ordinários e encargos extraordinários *vide* PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, João de Matos, *Código Civil Anotado*, cit., p. 430 e ss..

Entende ainda esta corrente não fazer qualquer sentido que seja o locador a arcar com essas despesas uma vez que este não é o dono económico do imóvel, não escolheu o imóvel nem determinou as suas características, bem como, nunca teve intenção de retirar do bem qualquer vantagem que não sejam os frutos do seu financiamento.

O locador compra o bem para o dar de locação àquele a quem o bem interessa, ou seja, o locatário. Este, por sua vez, detém uma série de obrigações, nomeadamente, pagar as rendas objeto do contrato de locação financeira; as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum; assegurar a conservação do bem e não lhe dar uma utilização imprudente; não dar destino diverso ao bem daquele a que se destina; realizar reparações urgentes ou necessárias; efetuar o seguro do imóvel contra o risco da sua perda ou deterioração e, ainda, contra os danos por ela provocados; restituir o bem findo o contrato em bom estado de conservação com o desgaste expectável tendo em conta a sua idade e utilização, entre outras obrigações preceituadas nas alíneas do n.º 1 do artigo 10.º do regime jurídico da locação financeira imobiliária - Dec. Lei n.º 149/95.

Acrescem ainda nos termos do n.º 2 do citado artigo, os direitos do locatário usar e fruir o bem locado; defender a integridade do bem e o seu gozo, nos termos do seu direito; usar das ações possessórias, mesmo contra o locador; onerar total ou parcialmente o seu direito mediante autorização expressa do locador e adquirir o bem locado pelo preço estipulado, findo o contrato⁷¹.

Continuando a navegar pelos artigos do citado diploma, fundamentam-se ainda os defensores desta corrente no facto de ser o locatário quem *pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada*⁷².

Analisando sobre o prisma da doutrina, resulta deste artigo, que foi conferido ao locatário um amplo poder e, ao mesmo tempo, proteção, de tal modo que lhe é atribuído por CALVÃO DA SILVA, na sua obra “Direito Bancário”, o nome de *dono económico* do bem (CALVÃO DA SILVA, 2001, p. 425 e 426).

⁷¹ Leia-se, todas as obrigações e direitos que recaem sobre o locatário, elencadas no art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95 sob a epígrafe *Posição jurídica do locatário*.

⁷² Vide artigo 13.º do Dec. Lei n.º 149/95.

Segundo este autor, na sua obra *Direito Bancário o locatário pode propor directamente contra o vendedor todas as acções que, enquanto adquirente da coisa, competiriam ao locador-proprietário, contempladas no art. 913.º e segs. do Código Civil: anulação da venda, redução do preço (actio quanti minoris), indemnização do dano, reparação ou substituição da coisa* (CALVÃO DA SILVA, 2001, p. 426).

Frisando ainda que, o locador *é um mero intermediário financeiro*, uma vez que é o locatário que procura no mercado o bem imóvel que pretende, que o escolhe, o utiliza e possui ainda, a faculdade de o adquirir no final através da opção de compra.

Consequentemente, parece-lhe *natural que seja transferido para o locatário os riscos e responsabilidades inerentes ao gozo e disponibilidade do bem, nomeadamente a manutenção e conservação*, cfr. art.º 10.º, n.º 1, al. b) e f), do Dec. Lei n.º 149/95, que passamos a transcrever:

1 - São, nomeadamente, obrigações do locatário:

b) Pagar, em caso de locação de fracção autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum;

f) Realizar as reparações, urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;

Sendo ainda também da responsabilidade do locatário o risco de perecimento do bem, este corre por conta do locatário, conforme estipulado no art.º 15.º do Dec. Lei n.º 149/95, de igual modo, o dever de conservar e reparar o bem também incumbe ao locatário⁷³.

No entendimento dos defensores desta tese, o locatário não é o proprietário jurídico do bem imóvel dado de locação, mas é, contudo, o proprietário económico, exercendo durante o tempo contratualizado na locação, o exercício quase pleno do direito sobre o bem. Encontrando-se na sua esfera jurídica o poder de, findo o contrato, se tornar efetivamente o proprietário jurídico do bem imóvel através do direito potestativo de opção de compra que possui.

Consideram, assim, que o locatário possui direitos e deveres muito próximos aos do proprietário. Argumentando aliás, e como aqui já foi referido, que é o locatário que escolhe

⁷³ Vide art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95.

o bem e que seleciona o fornecedor, definindo com este as características, valor e prazos de entrega do bem que será objeto do contrato de locação.

Afirmam ainda que o locador não tem qualquer intervenção na escolha do bem, este não lhe interessa, somente tem a finalidade de o adquirir para de seguida efetivar com o locatário o contrato de financiamento do bem, daí fazer todo o sentido para os defensores desta corrente que o locatário seja considerado como o proprietário económico do bem.

Argumentos estes que farão todo o cabimento, considerando que na locação financeira não é intenção do locador usar o bem, nem tampouco, foi o bem escolhido por ele, antes, o locador comprou o bem indicado pelo locatário, conforme sua pretensão e de acordo com as suas necessidades, conseqüentemente, não quer assumir os riscos inerentes ao bem.

É o locatário que assume o risco económico da utilização do bem, segundo podemos retirar da leitura de algumas das normas do Dec. Lei n.º 149/95, nomeadamente, nos termos do preceituado nos artigos 10.º que dispõe sobre as obrigações do locatário; o art.º 12.º relativamente a quem responde pelos vícios do bem locado, lendo à *contrário*; o art.º 13.º o qual indica que o locatário pode exercer contra o vendedor ou empreiteiro todos os direitos relativos ao bem locado; o art.º 14.º referente às despesas, ficando estas também a cargo do locatário, salvo estipulação em contrário; bem como, o já supra mencionado art.º 15.º sobre o risco de perda ou deterioração do bem.

Respeitando os argumentos elencados por esta corrente, não podemos deixar de aqui lembrar que o Dec. Lei n.º 149/95 regula salvo melhor opinião, somente as relações jurídicas - direitos e obrigações entre locador e locatário.

Pelo que, concluir das normas preceituadas no regime jurídico da locação financeira, as quais têm natureza obrigacional e por conseguinte *inter partes*, tendo eficácia somente entre locador e locatário, que este é o proprietário económico do bem imóvel, motivado no argumento que o locatário possui quase o pleno direito sobre o bem, quando na verdade o real e efetivo proprietário é o locador, trata-se de um fundamento que na nossa opinião merecerá algumas ressalvas, uma vez que o locatário não é de todo o proprietário do bem, mesmo económico, poderá sim eventualmente vir a adquirir esse direito de propriedade findo o contrato de locação financeira imobiliária celebrado com o locador e, só nesse momento poderá adquirir os reais e efetivos direitos de um proprietário, ou seja o direito de usar, fruir e dispor do bem.

Creemos entender que as normas do Dec. Lei. n.º 149/95, são fruto da relação jurídica obrigacional emergente do contrato de locação financeira imobiliária, não conferindo ao locatário, ao abrigo desse contrato, qualquer direito enquanto proprietário. O único proprietário do bem é o locador, este é que tem a faculdade de dispor do bem, o locatário nem tão pouco poderá ser considerado comproprietário.

3.2.2. A não ambulatoriedade das obrigações *propter rem* do Artigo 1424.º do CC

No que ao tema da ambulatoriedade ou não das obrigações *propter rem*, diz respeito enquanto argumento para os defensores da tese da responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio pertencer ao locatário, iniciaremos o estudo pela análise de jurisprudência, aliás realçamos aqui o facto de a doutrina não se interessar muito pela discussão deste tema.

Sobre esta matéria, referimos a posição tomada no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, datado de 02 de Março de 2010, Proc.º n.º 5662/07.5YYPR-T-A.S1, relatado por FONSECA RAMOS (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira Imobiliária - Propriedade Horizontal - Despesas de Condomínio, 2010)⁷⁴, cuja decisão deste Ac. do STJ recaiu em defesa da corrente que entende ser da *responsabilidade do locatário financeiro imobiliário o pagamento dos encargos relativos ao condomínio, em caso de locação financeira imobiliária de prédio constituído em regime de propriedade horizontal*.

A decisão deste acórdão fundamenta-se, por um lado na afinidade que entende existir entre o regime jurídico da locação financeira imobiliária e o arrendamento, objetando também, existir na locação financeira imobiliária a fruição onerosa e temporária de um bem, pelo menos durante um determinado período de tempo, tal como no arrendamento, mediante o pagamento de uma renda, razão pela qual, através do regime jurídico da locação financeira - o Dec. Lei n.º 149/95, o legislador entendeu colocar a cargo do locatário o pagamento das despesas comuns, em referência também ao tipo contratual – cuja finalidade é o financiamento do locatário.

⁷⁴ Disponível na Internet em: <<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/47970f4fe075344e802576da00451cdb?OpenDocument>>.

Fundamenta ainda o referido Ac. que *tendo em conta a especificidade do contrato de locação financeira imobiliária e a sua função económica*, considera como sendo uma obrigação *propter rem* afirmando ainda que *não é cabido considerar-se como não ambulatória a obrigação de pagamento das despesas condominiais, para as fazer recair sobre o locador financeiro, que não é o dono económico do imóvel, nem beneficia de qualquer vantagem direta inerente à respetiva fruição*.

Entendendo este Ac. que recai assim a responsabilidade pelo pagamento das dívidas de condomínio sobre o locatário financeiro, considerado como o *dono económico* do imóvel que, na realidade, é, quem beneficia diretamente do bem⁷⁵.

Neste acórdão, FONSECA RAMOS, faz referência a HENRIQUE MESQUITA na sua obra “*Obrigações Reais e Ónus Reais*” este autor define as obrigações *propter rem* como *vínculos jurídicos em virtude dos quais uma pessoa, na qualidade de titular de um direito real, fica adstrita para com outra (titular ou não, por sua vez, de um ius in re) à realização de uma prestação de dare ou de facere* (HENRIQUE MESQUITA, Manuel, 1990, pp. 100 321, 322 e 326).

Para o autor, quando colocada a questão *se o titular de uma fração autónoma que tem em dívida várias prestações “para as despesas normais e recorrentes do condomínio” a aliena* – HENRIQUE MESQUITA considera que seria injusto fazer recair essas dívidas sobre o comprador da fração (HENRIQUE MESQUITA, Manuel, 1990, p. 321 e 322).

Sublinha ainda que *se há obrigações em que a ambulatoriedade se impõe, outras existem, pelo contrário, que devem considerar-se intransmissíveis, por ser essa a solução que melhor se harmoniza com os vários interesses a que importa conferir tutela adequada*” (HENRIQUE MESQUITA, Manuel, 1990, p. 323).

Concluindo então no referido Acórdão que, tendo em conta o tipo de contrato - *locação financeira imobiliária* - a sua função económica (financiamento), a existência de uma posição muito próxima da do arrendatário vinculístico no que respeita ao uso e fruição do imóvel (na locação financeira com a expectativa de se tornar dono do imóvel) e sendo certo que até no arrendamento pode o arrendatário convencionalmente arcar com as despesas

⁷⁵ No mesmo sentido vide Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, Proc.º n.º 363/13.8TBMAI-A.P1, datado de 13 de Março de 2014, do Relator Teles de Menezes, disponível na internet em: <<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030eal1c61802568d9005cd5bb/c87fb953ae5fb60c80257ca6003398d3?OpenDocument>>.

de condomínio, considera ambulatoria a obrigação de pagamento das despesas de condomínio, recaindo sobre o locatário financeiro, reconhecendo este como o dono económico do imóvel, o qual beneficia das vantagens do mesmo, pois usa e goza o imóvel objeto do financiamento.

Posto isto, o pagamento da dívida de condomínio recai sempre sobre o locatário que incumpriu com o condomínio e nunca sobre o locador.

Continuando na análise da jurisprudência, somos confrontados com um outro Acórdão, prolatado em 06 de novembro de 2008, Proc.º n.º 08B2623, relatado pelo Juiz Conselheiro SANTOS BERNARDINO (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira Propriedade Horizontal - Despesas de Condomínio, 2008),⁷⁶ o qual refere relativamente à norma constante no n.º 1 do art.º 1424º do CC que este normativo legal *não visa indicar quem responde pelas despesas do condomínio, mas apenas definir a medida em que cada um dos condóminos responde por essas despesas, estabelecendo a regra de partilha dos encargos comuns entre os condóminos.*

Referindo que o inciso legal «*Salvo disposição em contrário*» refere-se, pois, ao modo, à medida, à proporção da repartição dos encargos entre os condóminos e não às pessoas sobre quem recai o pagamento.

De acordo com este Ac., o locatário financeiro é o proprietário económico do bem locado, o qual se tornará o verdadeiro dono no termo do contrato se optar pela opção de compra, considerando que o locatário financeiro é comparável ao condómino.

O Locador apenas comprou o bem para o dar de locação, não foi este que o escolheu, mas sim o locatário, é este que tem interesse no bem, sendo ele quem responde pelas despesas do condomínio.

Os argumentos em que se baseia este Ac. fundamentam-se nas normas preceituadas na al. b) do n.º 1, na qual são estabelecidas as obrigações do locatário e na al. e) do n.º 2 ambas do art.º 10º do Dec. Lei n.º 149/95, onde se encontram dispostos os direitos também do locatário.

⁷⁶ Disponível na Internet em: <<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/77162f3e659639d3802574fa0031f456?OpenDocument>>.

Para os defensores desta corrente, as normas supra indicadas não têm eficácia meramente obrigacional, ou seja, não se aplicam unicamente entre locador e locatário, não tendo eficácia *inter partes*, mas sim *erga omnes*, aplicam-se a todos, impondo-se também a terceiros, nomeadamente ao condomínio.

Mais, é defendido neste Ac. que, *o locatário aparece, pois, como o “proprietário” (económico) do bem que paga integralmente durante o preço do contrato, e cujos riscos assume. Assinala, ainda, que a locação financeira de bens imóveis está sujeita a registo, e que é ao locatário que incumbe a obrigação de efectuar o seguro do bem locado, contra o risco da sua perda ou deterioração e dos danos por ela provocados.*

Considera esta corrente que pese embora o locatário não seja o efetivo e real proprietário do bem, o chamado *proprietário jurídico*, este possui o direito de o usar durante o período de tempo contratado no contrato de locação financeira imobiliária. Conforme passamos a citar *não é, juridicamente, o proprietário do bem locado; mas é,o proprietário económico desse bem, de que, por via de regra, se tornará verdadeiro dono no termo do contrato.*

Respeitando estas conceções, somos obrigados a discordar delas na íntegra, tal como dos argumentos apresentados, iniciando logo pela posição no que respeita à eficácia do contrato não ser para estes defensores meramente obrigacional, impondo-se a terceiros. Ora com o devido respeito por opinião contrária, entendemos que esta apreciação não poderá colher, pelos motivos que aqui já foram expostos, mas que não podemos deixar de voltar a referir, nomeadamente porque entendemos que o contrato de locação financeira imobiliária rege as relações existentes entre o locador e o locatário, pelo que, este tem eficácia meramente obrigacional ou seja *inter partes*.

Ao contrário das relações existentes entre o condomínio e o titular do direito de propriedade que, nos termos do disposto no artigo 1424.º do CC, possuem eficácia real – *erga omnes*. De outro modo não conseguimos equacionar. E a título de exemplo, fazemos aqui referência à doutrina supra citada sobre a análise das obrigações *propter rem* do art.º 1424.º do CC., nomeadamente de ANTUNES VARELA⁷⁷ e GRAVATO MORAIS⁷⁸.

⁷⁷ Vide exposição da matéria neste Capítulo terceiro – “As obrigações *propter rem* do artigo 1424.º do CC”.

⁷⁸ Vide *Responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio relativas a imóvel dado em locação financeira*, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 20, págs. 50-60.

Relembramos ainda o Ac. já aqui mencionado do Relator ALÍPIO CALHEIROS no qual é referido que as normas previstas no art.º 1424.º do CC e na al. b) do n.º 1 do art.º 10.º do Dec. Lei n.º 149/95, embora opostas, uma vez que a primeira impõe a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio ao locador considerando-se uma norma com eficácia real e a segunda que, por outro lado, define que essas despesas são da conta do locatário tendo a mesma eficácia obrigacional, *não colidem entre si por terem natureza diferente*⁷⁹.

No que respeita ao evidenciado, de ser atribuído ao locatário o nome de proprietário económico pelo facto de vir a tornar-se o verdadeiro proprietário findo o contrato de locação financeira, este argumento é quanto a nós muito frágil, isto porque, como também aqui já foi supradito, o locatário pode não optar pela aquisição do bem e pode ainda, por acordo entre as partes, renovar o contrato de locação financeira, podendo nunca vir a ser proprietário do bem imóvel dado de locação.

Salientamos ainda que, versando o objeto deste estudo sobre a controvérsia existente na doutrina e jurisprudência sobre quem deverá recair o pagamento das dívidas ao condomínio em caso de incumprimento e, realçamos aqui a palavra incumprimento, pressupondo-se que, se o locatário já não cumpre com a sua obrigação contratual na sua relação jurídica locador – locatário, no que tange ao pagamento dessa despesa, o mais certo será que o locatário tenha também perdido o interesse na aquisição do bem findo o contrato. Motivo pelo qual, chamar-lhe *proprietário económico* numa fase em que se encontra em incumprimento das suas obrigações, nos parece, um tanto precipitado.

No que respeita aos Acórdãos supra mencionados, cabe-nos concordar que, no caso de venda do bem imóvel, o qual esteja onerado com dívidas ao condomínio, estas não se transmitam para o novo adquirente e, nestes casos concretos, se considerem obrigações não ambulatórias, não acompanhando o titular do direito real de propriedade mas tão só recaindo essas obrigações sobre aquele que fez uso do bem no momento em que as dívidas foram contraídas.

Todavia, não se confunda o problema da responsabilidade pelas dívidas em caso de alienação de imóvel em regime de propriedade horizontal com aquele que escolhemos para

⁷⁹ Vide exposição do tema, neste Capítulo, “A legitimidade ao abrigo do Dec. Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro”.

objeto do nosso estudo, que passa pela assunção dessas dívidas no decurso do contrato de locação financeira imobiliária, uma vez que, quanto a nós, se tratam de situações distintas.

Voltando aos argumentos salientados pelos defensores da tese agora em análise de opinião que a responsabilidade pelas despesas do condomínio deve recair sobre o locatário, mas cuja fundamentação no que respeita à ambulatoriedade das obrigações *propter rem* é um tanto diversa, fazemos referência ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Proc.º n.º 08A1057, datado de 10 de julho de 2008, relatado pelo Conselheiro URBANO DIAS (Supremo Tribunal de Justiça - Despesas de Condomínio - Locação Financeira - Legitimidade Passiva, 2008),⁸⁰ digno de referência.

A questão levantada neste Ac. do STJ prende-se em saber quem é parte legítima enquanto executado, em ação executiva intentada por falta de cumprimento do pagamento de dívidas ao condomínio.

Sobre a solução apresentada relativamente à legitimidade, neste acórdão são citados alguns autores, nomeadamente LEBRE DE FREITAS *in* “A Acção Executiva, À Luz do Código Revisto, 2ª Edição, pág. 102” afirmando este autor que *têm legitimidade como exequente e executado, respetivamente, quem no título figura como credor ou devedor.*

Ainda na doutrina, também o autor FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA na sua obra *Curso de Processo de Execução, 13ª ed., Almedina*, baseia a sua defesa no critério formal, identificando a *legitimidade com o interesse que o autor e o réu têm, respetivamente, em demandar e contradizer*⁸¹.

Salientamos ainda na mesma linha de pensamento REMÉDIO MARQUES, defendendo este autor que a finalidade da ação executiva é *obter a tutela efetiva do direito – insito no título executivo*, afirmando assim que são partes legítimas quem no título figure como credor e como devedor, bem como que *o interesse direto em demandar ou contradizer não radica nas pessoas titulares da relação controvertida.*

⁸⁰ Disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2c25b68743459d6780257483002f0a66?OpenDocument>>.

⁸¹ Vide exposição do tema neste Capítulo terceiro – “Algumas notas sobre opinião divergente na Doutrina”.

Já no que tange à interpretação que é feita ao artigo 1424.º do CC, dúvidas não nos restam que preceitua o referido artigo que quem responde pelas dívidas são os condóminos.

Contudo, o acórdão em causa toma outra posição, a qual retiramos de parte do seu sumário que passamos a citar: *por via do regime-regra consagrado no artigo 1424º do Código Civil é ao locatário financeiro que compete o pagamento da quota-parte devida pela fracção que ocupa, em homenagem ao preceituado no artigo 10º, nº 1, alínea b) do Decreto-Lei nº 149/95, de 24 de Junho, na redacção dada pelo Decreto-Lei nº 265/97, de 2 de Outubro*, bem como da fundamentação retirada da leitura do acórdão.

De entre os argumentos apresentados neste Ac., cuja defesa vai de encontro à responsabilidade pelo pagamento das despesas do condomínio ser por conta do locatário, um deles recai sobre a natureza jurídica da locação financeira, tendo em conta, para esta corrente, a finalidade dos contratos de locação financeira imobiliária *visar o financiamento da aquisição da fracção pelo locatário financeiro*⁸².

Outro dos argumentos elencados baseia-se no disposto no preceituado no art.º 10.º n.º 1 alínea b), *são obrigações do locatário pagar, no caso de locação de fracção autónoma, as despesas correntes necessárias à função das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum* e, na alínea e) do n.º 2 do mesmo artigo o qual refere que *assiste ao locatário exercer, na locação de fracção autónoma, os direitos próprios do locador, com excepção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos*.

Neste Ac. é defendido que, utilizando as regras da interpretação do artigo 9.º do Código Civil, as supra citadas normas *nada mais representam do que uma verdadeira transposição do regime inicial, para o regime unificador*.

Assentando a fundamentação mantida neste Acórdão, sobre o regime da locação financeira, nomeadamente do Dec. Lei n.º 10/91 de 09 de janeiro, onde foi introduzido o regime jurídico da locação financeira de imóveis destinados a habitação dos particulares, diploma que foi posteriormente alterado pelo Dec. Lei n.º 265/97 de 02 de outubro, uma vez que o legislador pretendeu uniformizar o regime jurídico dos contratos de locação financeira

⁸² Sobre este argumento *vide* o já citado Acórdão do STJ datado de 02/03/2010, Proc.º n.º 5662/07.5YYPR-T-A.S1, relatado por FONSECA RAMOS.

independentemente do respetivo objeto. Tendo por isso, o Dec. Lei n.º 149/95 sofrido alterações nomeadamente na al) b) do n.º 1 e al. d) do n.º 2, do seu artigo 10º.

Concluindo por fim que, tendo em conta as regras de interpretação, a outra conclusão não se poderá chegar que não fosse considerar que o responsável pelo pagamento das despesas comuns é o locatário financeiro, conforme preceituado nessas alíneas.

Já na doutrina em Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira, LEITE DE CAMPOS refere que o bem não é explorado pelo locador, aliás, este nem o escolhe tampouco, sendo mas sim o locatário e, por isso, *não tem intenção de correr riscos próprios do proprietário nomeadamente, o risco económico da não rentabilidade da coisa e do seu perecimento* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1989, p. 68).

Alude ainda este autor que *os riscos são assumidos pelo utente e é ele que escolhe a coisa de acordo com as suas necessidades* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 1989, p. 68).

Continuando em defesa do acima mencionado, é citado no mesmo acórdão MENEZES CORDEIRO, a quem também já aqui fizemos referência⁸³, o qual defende que *o contrato de locação financeira é, essencialmente, um negócio de crédito, ainda que vertido nos moldes da velha locação* (MENEZES CORDEIRO, António, 2015, p. 722).

Pelos argumentos supra expostos considera o Conselheiro URBANO DIAS, o locatário financeiro como o proprietário económico e, portanto, um verdadeiro condómino. Por esse motivo, a obrigação de contribuir para o pagamento das despesas do condomínio é considerada uma obrigação *propter rem não ambulatória*.

Ainda na doutrina, este Ac. suporta-se também na posição já aqui referida por SANDRA PASSINHAS, a qual defende que *o locatário tem o direito de participar nas reuniões da assembleia, onde exercerá o seu direito de voto*. Justificando a sua afirmação no entendimento que a autora tem sobre o fim a que se destinam os contratos de locação financeira - o financiamento⁸⁴.

Fundamenta-se ainda este Ac. em algumas normas que impõem obrigações ao locatário, nomeadamente, as preceituadas no regime jurídico do contrato de locação financeira quando dispõem que *o locatário é obrigado a efetuar o seguro do bem imóvel*

⁸³ Vide exposição do tema neste Capítulo terceiro – “As deliberações da assembleia de condóminos”.

⁸⁴ Vide exposição do tema neste Capítulo terceiro – “Algumas notas sobre opinião divergente na Doutrina” e Comentários.

locado, nos termos da al. j) do n.º 1 do art.º 10 e na obrigatoriedade do locatário proceder ao registo na entidade competente⁸⁵.

E esta obrigatoriedade do registo, para URBANO DIAS, tem uma relevância fundamental uma vez o Juiz Conselheiro defender ser, através do registo que se conhece a situação de cada pessoa face ao bem imóvel. Conforme preceitua o art.º 1º do Código de Registo Predial *o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*.

Concluindo assim que, encontrando-se o registo da locação financeira efetuado em nome do locatário, não tem o condomínio motivos para alegar o seu desconhecimento, podendo na interpretação do Conselheiro URBANO DIAS, exigir o pagamento das despesas de condomínio ao locatário financeiro.

Sobre esta matéria, discordamos do seu entendimento, uma vez que o registo do contrato de locação financeira não transmite a propriedade do bem para o locatário, porquanto continua a ser o condómino/ locador, porque é este considerado o titular do direito de propriedade, o responsável pelo pagamento das dívidas ao condomínio⁸⁶.

Regressando à questão das obrigações *propter rem*, no supra citado acórdão relatado por URBANO DIAS é defendido veemente uma outra posição diferente de alguns autores e jurisprudência no que respeita à ambulatoriedade destas obrigações, conforme adiante se explanará.

Da sua leitura poderemos retirar que, *a característica da ambulatoriedade não está presente em todas as obrigações reais*, o que significa que nem sempre a obrigação *propter rem* se transmite para o subadquirente do direito real a cujo estatuto se encontra genericamente ligada.

Subscrevemos esta opinião no sentido de que o novo adquirente de bem imóvel onerado com despesas de condomínio vencidas, não deverá ser o responsável por essas dívidas e nesses casos a obrigação deverá ser não ambulatória, com a única exceção de haver sido acordado entre alienante e adquirente a transmissão desse ónus.

⁸⁵ Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 149/95, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 265/97, de 02 de Outubro, como também pela alínea l) do n.º 1 do artigo 2º do Código de Registo Predial.

⁸⁶ Sobre o registo da locação financeira *vide* o Capítulo quarto.

Citando o mesmo Ac. do STJ relatado pelo Conselheiro Urbano Dias *é obrigação do locatário financeiro contribuir para o pagamento das despesas do condomínio a que nos estamos a referir (e não a outras como, por exemplo, despesas de conservação, pois estas são sem dúvida, da responsabilidade do locador financeiro) é, assim, em conformidade como que ficou dito, uma obrigação propter rem e não ambulatória. Vale isto por dizer que, no caso de o contrato de leasing ser resolvido, o condomínio deve obrigar o ex-locatário financeiro ao pagamento das dívidas correspondentes a tais despesas e não o locador ou um novo locatário financeiro: a isso obriga a natureza da obrigação assinalada.*

Acresce ainda o facto que sendo o locatário quem usa e goza as partes comuns do prédio, não fará qualquer sentido responsabilizar o locador pelo pagamento dessas despesas. Aliás esta é a posição sufragada por HENRIQUE MESQUITA e também citada neste acórdão e porque, então, esta não ambulatoriedade? *Precisamente – remata HENRIQUE MESQUITA – porque “a dívida propter rem representa, em muitos casos, o correspectivo de um uso e fruição que couberam ao alienante, devendo ser este, por conseguinte, a suportar o custo do gozo que a coisa lhe proporcionou (cuius commoda, eius incommoda)” (obrigações reais e ónus reais, páginas 100, 316, 336 a 338). Id est, a dívida propter rem acompanha, nestes casos, o seu “causador”, não a coisa.*

Deixamos uma última nota a este acórdão o qual mereceu duas declarações de voto de Camilo Moreira Camilo e Paulo Sá *com a declaração de que subscrevo o acordo apenas na parte que decide negar a revista com fundamento na ilegitimidade da executada/oponente, tendo em conta o título que serve de base á execução.*

Fazemos por fim referência a um outro acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Proc.º n.º 20697/11.5T2SNT.L1-7, datado de 06 de novembro de 2012 da relatora ANA RESENDE, que defende a corrente do locatário como devendo ser o responsável pelas despesas de condomínio. Num dos pontos do acórdão do TRL refere que deve ficar a cargo do locatário o pagamento das despesas com as partes comuns, bem como, as relativas aos serviços de interesse também comum, de imóvel em contrato de locação financeira, argumentando que *da ampla proteção dispensada ao locatário, pode-se dizer que o mesmo é o “dono económico” da coisa na vigência do contrato de locação financeira imobiliária e, assim, responsável pelo pagamento das despesas comuns, mesmo não esquecendo que o locador mantém alguns dos seus poderes, maxime no concerne à disposição do bem, certo é que o locatário tem o direito de participar em assembleias-gerais, incluindo o direito de votar, face ao disposto no n.º 2, e) do art.º 10, do Dec. Lei n.º 149/95, participando assim*

na formação da vontade coletiva, caso da aprovação de despesas, receitas e orçamento, não se compreendendo que o locador pudesse ser obrigado a satisfazer as despesas aprovadas pelo locatário, nada justificando a solidariedade das obrigações, a não ser que seja voluntária (Tribunal da Relação de Lisboa - Despesas - Locação financeira - Condomínio, 2012)⁸⁷.

Ainda a favor desta corrente enumerámos outros acórdãos para consulta nomeadamente do Tribunal da Relação de Évora, Proc.º n.º 2234/12.6TBLLE-A.E1, datado de 10 de Abril de 2014, da Relatora MARIA ALEXANDRA M. SANTOS⁸⁸; do Tribunal da Relação do Porto, Proc.º n.º 0131742, datado de 20 de Dezembro de 2001, do Relator PIRES CONDESSO⁸⁹ e o acórdão do Tribunal da Relação do Porto, Proc.º n.º 0457272, datado de 14 de Março de 2005, do Relator FONSECA RAMOS⁹⁰.

Face ao exposto, conclui-se que os argumentos apresentados pela doutrina e jurisprudência em defesa da corrente das despesas de condomínio recaírem sobre o locatário, colhem mais defensores do que a tese da responsabilidade dever incidir sobre o locador.

Nas nossas conclusões, apresentaremos aquela que entendemos ser, após o estudo envolvido à volta desta controvérsia, a tese mais adequada e adaptada à que consideramos ser a realidade atual.

⁸⁷ Disponível na internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/bd83efd64fbf06c280257b16003ef01f?OpenDocument>>.

⁸⁸ Disponível na internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/e634da72f7178d5780257cd200528cca?OpenDocument>>.

⁸⁹ Disponível na internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/945c72850ecf9a1c80256b7b0037f6e6?OpenDocument>>.

⁹⁰ Disponível na internet em:<<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/b6ccaaa9b109c51b80256fdb00481b1b?OpenDocument>>.

Capítulo IV – Do registo, seguro e regime fiscal da locação financeira imobiliária

1. O registo da Locação Financeira

No que aos contratos de locação financeira imobiliária diz respeito, a lei obriga a que se proceda ao registo na entidade competente, conforme preceitua o n.º 5 do art.º 3.º do Dec. Lei 149/95 *a locação financeira de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo fica sujeita a inscrição no serviço de registo competente*, bem como, nos termos do disposto no código do registo predial⁹¹.

O Código do Registo Predial obriga a que os factos constantes da al. l) do n.º 1 do art.º 2.º sejam sujeitos a registo, neste caso, a locação financeira e as suas transmissões⁹².

Preceitua também o supra citado diploma legal que esse registo deve ser efetuado no prazo máximo de dois meses⁹³.

E esta obrigatoriedade do registo tem uma relevância fundamental se considerarmos que é através do registo que se conhece a situação de cada pessoa face ao bem imóvel, cfr. disposto no art.º 1º do Código de Registo Predial *o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*.

Tendo em conta que a finalidade da inscrição no registo é definir a situação jurídica dos prédios⁹⁴, devem assim constar da inscrição do registo todos os elementos essenciais do contrato, nomeadamente, a identificação completa dos sujeitos ativos do facto inscrito, ou seja, os nomes das partes (locador e locatário)⁹⁵; o prazo e a data de início do contrato de locação financeira⁹⁶ e o próprio contrato de locação financeira.

Note-se a importância deste registo uma vez que tais inscrições são de conhecimento público, podendo qualquer pessoa pedir certidões desses atos registados, bem como, dos

⁹¹ Vide também al. l) do n.º 1 do art.º 2.º do CRP *estão sujeitos a registo a locação financeira e as suas transmissões*.

⁹² Vide al. a do n.º 1 do art.º 8.º-A do CRP.

⁹³ Vide n.º 1 do art.º 8.º-C do CRP.

⁹⁴ Vide n.º 1 do art.º 91.º do CRP.

⁹⁵ Vide al. e) do n.º 1 do art.º 93.º do CRP.

⁹⁶ Vide al. o) do n.º 1 do art.º 95.º do CRP.

documentos arquivados, a fim de obter informações⁹⁷, designadamente, para eventuais situações de penhora de bens.

Ainda sobre a importância do registo, a doutrina diverge de apreciação.

De acordo com a opinião do autor PINTO DUARTE a razão de ser do registo da locação financeira *parece ser o de oponibilidade do direito do locatário financeiro a terceiros* – nos termos do art.º 5.º do Código Registo Predial⁹⁸ (PINTO DUARTE, Rui, 2010, p. 158). Para este autor, na perspectiva do locador enquanto titular do direito de propriedade, basta que esse direito se encontre registado para que seja oponível a terceiros e não a locação financeira, considerando, assim que o registo da locação financeira terá pouca relevância.

Opinião diferente perfilha GRAVATO MORAIS em “A justa repartição dos riscos na locação financeira”, que considera de grande utilidade a inscrição do contrato de locação financeira no registo uma vez que, qualquer eventual *credor exequente do locatário tomará conhecimento que apenas poderá penhorar a expectativa de aquisição da coisa dada em locação financeira*. Ficando ainda a conhecer, através do registo, *que o próprio bem é propriedade do locador* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2014, p. 257).

Analisando pela perspectiva do locador, havendo um credor exequente, com o registo da locação também será do seu conhecimento *que a penhora do bem onerado (com uma locação financeira) é suscetível de oposição (sob a forma de embargos de terceiro) por parte do locatário* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2011, p. 72).

Já na jurisprudência, no mesmo sentido o Acórdão já aqui citado do Supremo Tribunal de Justiça - Processo n.º 07A3590, de 13 de novembro de 2007, Relator ALVES VELHO (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Penhora, 2007)⁹⁹.

⁹⁷ Vide art.º 104.º CRP.

⁹⁸ Conforme dispõe o artigo: *Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.*

⁹⁹ Disponível na Internet em:<<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f0616ade5df0b9e780257392004279e7?OpenDocument>>.

relativamente ao reconhecimento da titularidade do direito de locatário objeto da penhora e a suspensão dos termos da execução.

Nos autos de execução foi penhorado o direito do executado como locatário.

No recurso, o locador é considerado o proprietário do bem locado e por conseguinte o locatário somente possui os efeitos do contrato de locação financeira que lhe foram atribuídos de usar e fruir o bem e o direito potestativo de o adquirir no final do contrato pelo preço estipulado, *não adquirindo por efeito do contrato qualquer direito de natureza real sobre o bem.*

Diz ainda o citado acórdão que *uma vez realizada a penhora, mediante o cumprimento do formalismo previsto no art. 856º-1, a mesma será registável pois que, sendo-o a locação financeira e as suas transmissões, como previsto nos arts. 3º-3 do DL 149/95 e 2º-1-l) do Código do Registo Predial, ao mesmo regime devem manter-se sujeitas as vicissitudes da situação jurídica de aquisição dos bens objecto do contrato* (Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Penhora, 2007).

Entendemos, assim, tomar a posição de GRAVATO MORAIS, igualmente plasmada neste acórdão, ao invés da posição de PINTO DUARTE, ao considerarmos de extrema importância a publicidade do registo do contrato de locação financeira imobiliária, cuja finalidade essencial é a segurança jurídica na transmissão de imóveis.

Deste modo, sendo possível a terceiros identificar através do registo e em caso de eventuais execuções que originem penhoras, a situação atual do imóvel, nomeadamente, no caso de existir um contrato de locação financeira, conhecer o locador e o locatário, porquanto não só a propriedade do imóvel que detém o locador pode ser penhorada, como também é possível a penhora de direitos ou expectativa de aquisição de bens.

Outra questão que se coloca no âmbito do registo de contratos de locação financeira, prende-se com o tratamento a dar ao cancelamento do registo do contrato de locação financeira nas situações em que findo o contrato, pelo decurso do prazo, não pretende o locatário exercer a opção de compra.

Nesses casos coloca-se a seguinte hipótese: uma vez que o direito do locatário extingue-se deve o registo ser cancelado.

Fará sentido, no entanto, essa decisão de não aquisição por parte do locatário ter de ser comunicada à conservatória, até porque o registo não tem prazo e, portanto, não caduca por si só, tendo de ser comunicado tal cancelamento.

Outra corrente defende que o registo da locação financeira caduca pelo decurso do prazo do contrato, argumentando para o efeito a aplicação da al. a) do n.º 1 do art.º 1051 n.º 1 al. a do CC¹⁰⁰, enquanto normas aplicáveis subsidiariamente à locação financeira, bem como, pelo previsto no art.º 11.º do CRP, o qual prescreve que *os registos caducam por força da lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio*, motivados os defensores desta corrente também por força do art.º 7.º¹⁰¹ do DL 149/95, de 24 de junho referente ao regime da locação financeira.

PINTO DUARTE aborda esta temática dizendo na sua obra “O contrato de locação financeira Uma Síntese” que *as questões que se colocam são a de saber se o cancelamento desse registo deve ser oficioso ou depender de solicitação nesse sentido* (PINTO DUARTE, Rui, 2010, p. 159).

O Conselho Técnico do Instituto dos Registos e do Notariado pronunciou-se sobre esta matéria, sustentando que o registo de locação financeira mantém-se em vigor, apesar do decurso do prazo dele constante (cfr. Artigos 10.^{o102} e 13.^{o103} do CRP *ex vi* o dito art.º 29.º do DL n.º 54/75), até que os seus efeitos sejam transferidos por um de três meios: pelo registo de aquisição a favor do locatário; através do consentimento do locatário ou pelo cancelamento ao abrigo do disposto no art.º 118, n.º 1, do CRP¹⁰⁴.

¹⁰⁰ *O contrato de locação caduca: a) findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei.*

¹⁰¹ *Findo o contrato por qualquer motivo e não exercendo o locatário a faculdade de compra, o locador pode dispor do bem, nomeadamente vendendo-o ou dando-o em locação ou locação financeira ao anterior locatário ou a terceiro.*

¹⁰² *Os efeitos do registo transferem-se mediante novo registo e extinguem-se por caducidade ou cancelamento.*

¹⁰³ *Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos, em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na lei, ou de decisão judicial transitada em julgado.*

¹⁰⁴ *As disposições relativas à justificação para primeira inscrição são aplicáveis, com as devidas adaptações, ao cancelamento pedido pelo titular inscrito do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respetiva extinção.*

Face ao exposto, concluímos que numa situação de dívida perante o condomínio, a vantagem da existência do registo do contrato de locação financeira é permitir ao condomínio conhecer desde logo o legítimo proprietário contra quem deve ser intentada a competente ação de cobrança de dívida.

Pois, se no caso de incumprimento, o condomínio entender não efetuar a consulta na competente conservatória dos factos que se encontram registados referentes àquele imóvel, certamente presumirá que quem usa e frui do imóvel será o proprietário e portanto o efetivo responsável pelo pagamento da dívida. Pensamento, esse que poderá originar, ao avançar com a ação para cobrança da dívida em nome do locatário, um caso de ilegitimidade, pela presunção errónea de que quem habita o imóvel é o proprietário.

2. O Seguro obrigatório

O seguro obrigatório nos contratos de locação financeira a ser celebrado pelo locatário do bem imóvel locado, nos termos da al. j) do n.º 1 do art.º 10.^{o105} é mais um dos argumentos apontados pela tese defensora que as despesas de condomínio devem ser da responsabilidade do locatário.

Acresce que as despesas de transporte e respetivo seguro, montagem, instalação e reparação do bem locado, bem como as despesas necessárias para a sua devolução ao locador financeiro, incluindo as relativas aos seguros, ficam também a cargo do locatário financeiro, salvo estipulação em contrário, nos termos do disposto no artigo 14º do Decreto-Lei n.º 149/95) conjugado com o artigo 1030º do Código Civil.

O Locador transfere essa responsabilidade, conforme refere LEITE DE CAMPOS em “A Locação Financeira (Leasing) e Locação”, *o locatário aparece, pois, como “proprietário económico” do bem que paga integralmente, ou na sua maior parte, durante o período do contrato, e cujos riscos assume* (LEITE DE CAMPOS, Diogo, 2002, p. 772). Podemos mesmo afirmar que os contratos de locação financeira não se efetivam sem que o bem se encontre seguro.

¹⁰⁵ São obrigações do locatário:al. j) Efetuar o seguro do bem locado, contra o risco da sua perda ou deterioração e dos danos por ela provocados;

Os defensores desta corrente, entendem que cabe-lhe essa obrigatoriedade de efetuar o seguro, uma vez que o locatário financeiro é o proprietário económico do bem e sendo ele que usa e frui as partes comuns, deverá ser o responsável pelo pagamento das despesas de condomínio.

Quanto a nós, trata-se de mais uma obrigação do locatário no âmbito da relação obrigacional circunscrita entre as duas partes do contrato de locação financeira imobiliária, o locador e o locatário. Conforme escreve GRAVATO MORAIS em A justa repartição dos riscos na locação financeira, *o locatário está vinculado à conclusão de um contrato de seguro contra danos causados no bem locado, assumindo a posição de tomador de seguro, sendo o locador (o proprietário jurídico da coisa) o beneficiário de uma eventual indemnização* (GRAVATO MORAIS, Fernando de, 2014, p. 264). O mesmo é dizer que fora do âmbito da relação contratual locador – locatário, perante terceiros, continua a ser reconhecido como proprietário do bem, o locador, independentemente do tomador do seguro ser o locatário, ser este quem paga o seguro.

Na verdade, em caso de sinistro, será sempre o locador que terá de assinar o recibo de indemnização, uma vez ser para a seguradora, o real beneficiário.

Independentemente do que hajam acordado no âmbito da relação jurídica do contrato de locação financeira.

3. Regime Fiscal das Locações

Considerando que a aquisição de bens imóveis com capitais próprios não é prática habitual no mercado imobiliário, atrevemo-nos a dizer que, em regra, o meio frequentemente utilizado é o recurso ao financiamento através de capitais alheios.

Como já tivemos a oportunidade de referir, o contrato de locação financeira imobiliária surge como uma alternativa ao empréstimo bancário no mercado de financiamento a médio e longo prazo para aquisição de bens, isto porque permite usar o bem sem necessidade de investimento imediato do capital.

Trata-se de um meio de adquirir o direito de utilizar um ativo sem ter de o pagar antecipadamente, recurso por demais útil para o locatário que não dispõe de capital próprio e tem dificuldades em obter outras formas de financiamento ou não quer dispor do seu próprio capital.

Em Portugal assume um papel de enorme importância, sendo uma das formas de financiamento mais utilizadas no mercado pelos operadores económicos com vista ao financiamento de aquisições.

De entre as vantagens, nomeadamente para as empresas, o recurso à locação financeira imobiliária permite o uso do bem durante um período de tempo, mais ou menos longo, sem necessidade de o adquirir e, por conseguinte, de empatar capital.

No que tange às sociedades que financiam o bem, estas mantêm sempre o bem como garantia, isto porque, este não sai da sua esfera jurídica.

Pelo seu interesse evolutivo no que diz respeito às vantagens ou desvantagens fiscais que possa trazer para o locador e locatário, entendemos efetuar uma breve exposição sobre o tema.

Fazemos primeiramente a distinção da classificação de uma locação financeira de uma locação operacional para de seguida analisarmos a Diretriz Contabilística n.º 25 e as suas atualizações no que diz respeito mormente à locação financeira imobiliária, expondo resumidamente, o seu regime fiscal.

3.1. Classificação das operações de locação

Na atualidade, a classificação de uma locação como financeira ou operacional para efeitos contabilísticos é regulada pela Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) 9 – Locações, parte integrante do Sistema de Normalização Contabilística (SNC) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho.

Não obstante e até à entrada em vigor do SNC, esta matéria era regulada pela Diretriz Contabilística (DC) n.º 25, emitida pela Comissão de Normalização Contabilística, a qual foi revogada por aquele mesmo Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho.

Esta Diretriz Contabilística tinha por objetivo complementar o Plano Oficial de Contas (POC) no que respeita a uma melhor explicitação dos conceitos inerentes às locações, definindo basicamente o que deve ser contabilizado como locação financeira e o que deve ser considerado como locação operacional.

Para a classificação contabilística de qualquer locação em operacional ou financeira é relevante a substância da operação que lhe está subjacente independentemente da sua forma

legal, ou seja, o que realmente conta é a forma como a operação está montada e não o seu nome.

Assim, designa-se de locação financeira uma locação em que, em substância, o locador transfere para o locatário todos os riscos e vantagens inerentes à detenção de um dado ativo, independentemente de o título de propriedade poder ou não vir a ser transferido.

Em contraponto, estamos perante uma locação operacional sempre que não seja considerada como financeira.

Neste contexto, é importante saber identificar uma locação financeira, pois não sendo financeira terá de ser operacional.

Falaremos tão só da classificação contabilística da locação financeira, aquela que nos interessa para o nosso objeto de estudo.

Assim, para que uma operação seja considerada financeira, tem de respeitar uma das seguintes situações de acordo com o disposto no art.º 4.º da Diretriz Contabilística n.º 25:

- a) Haja acordo de transferência da propriedade no final do prazo de locação;*
- b) Exista uma opção de compra a um preço que se espera seja suficientemente inferior ao justo valor do bem à data do exercício da opção e de tal modo que, à data do início da locação, seja quase certo que a opção venha a ser exercida;*
- c) O prazo da locação abranja a maior parte da vida útil do bem, mesmo que a propriedade não seja transferida;*
- d) À data do início da locação, o valor presente (actual ou descontado) dos pagamentos da locação (incluindo o da opção de compra e expurgados de quaisquer encargos adicionais, como por exemplo seguros) seja igual ou superior ao justo valor do bem;*
- e) Os activos locados sejam de tal especificidade que apenas o locatário os possa usar sem que neles sejam feitas modificações importantes.*

Constituem ainda indicadores de situações que individualmente ou combinadas possam levar a que uma locação seja classificada como financeira:

- a) O locatário poder cancelar a locação e as perdas do locador associadas ao cancelamento serem suportadas pelo locatário;*

b) Os ganhos ou perdas derivados da flutuação no justo valor do bem residual serem do locatário; e

c) O locatário ter a possibilidade de continuar a locação por um segundo período a uma renda que seja substancialmente inferior à do mercado”.

Conforme tivemos oportunidade de analisar anteriormente, estabelecia a DC n.º 25 que, para efeitos contabilísticos, deveria ser considerada como financeira a locação em que, à data do início da operação, o prazo da locação abrangesse *a maior parte da vida útil do bem*.

Atendendo às implicações no plano fiscal da classificação de uma locação como financeira ou operacional e de modo a uniformizar os procedimentos, sob pena de a classificação contabilística do contrato de locação financeira não relevar para efeitos fiscais, foi emitido o Despacho n.º 503/2004 -XV, de 27 de Fevereiro, do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, publicado no Diário da República de 25 de Março de 2004 sob o n.º 5851/2004 (2.ª série), nos termos do qual determinava a al. a) do n.º 1 que, para efeitos fiscais, *relativamente a estes contratos, considera-se que a maior parte da vida útil do bem», a que se refere a alínea c) do n.º 4 da DC n.º 25, corresponde a 75% da média entre o período mínimo de vida útil e o período máximo de vida útil que resulte das taxas de amortização previstas no Decreto Regulamentar n.º 2/90, de 12 de Janeiro.*

Já a al. b) do referido Despacho, por forma a assegurar a uniformidade da classificação dos contratos de locação financeira para ambas as partes, determina que *a classificação dos contratos de locação tem de ser a mesma nas perspectivas do locador e do locatário, o que deve ser salvaguardado através de uma adenda a esse contrato, sob pena de a classificação contabilística poder não ser relevante para efeitos fiscais e de se perderem os benefícios associados a essa classificação, designadamente o regime de reinvestimento previsto pelo artigo 45.º do Código do IRC.*

3.2. O regime Fiscal

No que respeita ao regime fiscal, podemos concluir que o contrato de locação financeira imobiliária se caracteriza por trazer benefícios fiscais vantajosos, quer para o locador, quer para o locatário, como iremos expor.

Com a aprovação da Diretriz Contabilística n.º 25/98, de 11 de Maio de 2000¹⁰⁶, estendeu-se o âmbito de aplicação contabilística destes negócios a outros contratos de locação, contudo, na verdade, esta só se tornou de aplicação obrigatória para efeitos fiscais a partir dos inícios de 2004.

A própria Diretriz define no seu art.º 3.º o conceito de locação financeira enquanto *uma locação em que, em substância, o locador transfere para o locatário todos os riscos e vantagens inerentes à detenção de um dado activo, independentemente de o título de propriedade poder ou não vir a ser transferido.*

Analisando o processo do regime fiscal, na vertente do locatário, este irá efetuar um pagamento faseado pelo uso e fruição do bem, contudo, o cálculo do valor mensal que pagará enquanto renda, conforme estipulado no contrato, será efetuado de modo a que o valor da opção de compra no *terminus* do prazo do contrato de locação financeira seja de montante reduzido face ao valor previsto de mercado do bem naquela data.

Relativamente às vantagens, no que tange aos juros das rendas, podemos afirmar que o locatário beneficiará fiscalmente uma vez que poderá deduzir esses juros em sede de IRS, porquanto serão considerados custos de exploração.

Já no que diz respeito às contas, o bem surgirá no balanço enquanto ativo do locatário, como se fosse ele o efetivo proprietário do bem, dado que esses bens integram o imobilizado do locatário e consoante for pagando as rendas dá-se uma redução da obrigação da locação.

Aliás, lembre-se que este é um dos motivos apresentados pelos defensores da corrente da responsabilidade pelo pagamento das dívidas ser do Locatário é também *ser considerado um bem ativo.*

Na perspetiva do locador, é considerado no balanço como contas a receber e, consoante o locatário vai pagando, vai-se efetuando a sua redução, criando rendimentos financeiros.

Em matéria de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, para uma melhor compreensão, importa distinguir o negócio de compra e venda do bem que será

¹⁰⁶ Atualmente, vigora a Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) 9, relativa às locações (aprovada, tal como as demais Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística, pelo Despacho 588/2009/MEF, publicado no DR, II Série, de 7 de Setembro de 2009).

objeto de locação, celebrado entre locador e fornecedor, do regime tratado em matéria dos contratos de locação financeira imobiliária entre locador e locatário.

3.2.1. Regime do IMT na aquisição de bem

Relativamente ao negócio de compra e venda entre o locador e o fornecedor do bem, é de salientar que a aquisição está sujeita a pagamento de IMT por parte do locador, contrastando com a posição do locatário que, não sendo proprietário do bem imóvel dado em locação financeira, não está sujeito a este imposto. Não obstante, o que frequentemente acontece é ser o locatário a pagar esse imposto, isto porque, como o locador vai adquirir o imóvel para o locatário, em regra o valor do IMT é repercutido no locatário através da sua inclusão no valor das rendas a serem pagas ao locador.

No âmbito do Imposto sobre o Valor Acrescentado, esta operação beneficiará da isenção de IVA, nos termos do n.º 31 do artigo 9.º do Código do IVA¹⁰⁷, isenção esta a que poderão renunciar se reunirem os requisitos do DL 21/2007.

No que concerne ao IRC, os contratos de locação financeira são contabilizados como uma aquisição de imóvel.

3.2.2. Regime do IMT no contrato de locação financeira

Já no que tange ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, relativamente ao contrato de locação financeira imobiliária, que é o objeto do nosso estudo, o n.º 4 do art.º 12.º, Regra n.º 14.^a preceitua que *o valor dos bens imóveis ou do direito de superfície constituído sobre os imóveis locados, adquiridos pelo locatário, através de contrato de compra e venda, no termo da vigência do contrato de locação financeira e nas condições nele estabelecidas, será o valor residual determinado ou determinável, nos termos do respectivo contrato.*

Em síntese, apresentamos um quadro para uma resumida explicitação do regime fiscal e contabilístico das operações de locação financeira, operacional e também, para

¹⁰⁷ *Estão isentas de imposto: As operações sujeitas a imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.*

exemplo de comparação, da compra e venda. Podemos assim verificar as distinções que se podem traduzir em vantagens ou não, consoante os interesses das partes em enquadrar a aquisição do bem no regime fiscal que se revele mais benéfico:

Contrato	Compra e Venda	Locação Financeira	Locação Operacional
Propriedade jurídica do bem	Adquirente	Locador	Locador
Imobilizado	Adquirente	Locatário	Locador
Contabilização das rendas	Amortização de capital/ balanço	Amortização de capital/ balanço ^(a)	Rendas: Resultados Operacionais

(a) Os pagamentos da locação a receber são tratados pelo locador como reembolso de capital e rendimento financeiro para reembolsar e recompensar o locador pelo seu investimento.

3.3. A Norma Contabilística e de Relato Financeiro n.º 9

No âmbito da locação financeira, interessa destacar a entrada em vigor da Norma Contabilística e de Relato Financeiro n.º 9 que tem por base a Norma Internacional de Contabilidade IAS 17 - Locações, adotada pelo texto original do Regulamento (CE) n.º 1126/2008 da Comissão, de 3 de Novembro.

Com efeito, com a introdução da NCRF 9, a classificação das locações como operacionais ou financeiras sofrem algumas diferenças face à DC n.º 25, sendo objetivo desta

norma *prescrever, para locatários e locadores, as políticas contabilísticas e divulgações apropriadas a aplicar em relação a locações financeiras e operacionais*¹⁰⁸.

Entre outras, destacamos a norma estabelecida na DC n.º 25 no seu n.º 4, alínea c), relativamente à classificação de uma locação como financeira, na qual, um dos requisitos a verificar, era o facto do prazo da locação abranger a maior parte da vida útil do bem.

Ora, com a entrada em vigor da NCRF 9, no seu parágrafo 10.º, a classificação de uma locação como financeira no que respeita à vida útil do veículo, passa a estar prevista com um dos requisitos *que podem normalmente conduzir a que uma locação seja financeira*. Ou seja, deixa de ser uma das situações determinantes para efeitos de classificação de uma locação como financeira.

De ressaltar ainda a nova noção de *vida económica do ativo locado*, no parágrafo 4.º¹⁰⁹, a qual se distingue da vida útil, conforme preceituava a alínea c), do artigo 4.º da DC n.º 25.

¹⁰⁸ Vide Objetivo (parágrafo 1) da NCRF9.

¹⁰⁹ Vida económica é: (a) *O período durante o qual se espera que um activo seja economicamente utilizável por um ou mais utentes; ou (b) O número de unidades de produção, ou similares, que se espera que seja obtido a partir do activo por um ou mais utentes.*

Capítulo V – Conclusão

Após a explanação das duas correntes controversas sobre o tema que propusemos versar o nosso estudo e cumprido o objetivo de expor, relativamente às duas teses contrárias, os argumentos da doutrina e jurisprudência que fundamentam a tomada de decisão de se entender que as dívidas de condomínio devem ser pagas pelo locador ou, por outro lado, pelo locatário, pese embora seja esta última a corrente a que maior acolhimento encontra na jurisprudência, bem como, na doutrina, defendendo que o locatário financeiro é um verdadeiro condômino uma vez que é ele que usa e goza o bem que lhe foi locado através de um financiamento e, portanto, a obrigação de contribuir para o pagamento das despesas do condomínio cabe-lhe a ele, estando, assim, mediante uma obrigação *propter rem* não ambulatoria, entendemos antes acolher a corrente que defende ser da responsabilidade do locador o pagamento das dívidas de condomínio no caso de incumprimento por parte do locatário.

A interpretação dos argumentos apresentados por esta última corrente, promoveu, ao longo do estudo e investigação sobre o tema, a nossa motivação para, finda a análise dos artigos, comentários dos autores e da jurisprudência, optarmos pela tese sufragada baseados, de entre outros aspetos, na estrutura da norma preceituada no artigo 1424.º do CC, considerando que se trata de um exemplo de uma obrigação *propter rem* imposta em atenção a certa coisa, i.e., a quem for o titular do direito real, sendo o titular desse direito real, o locador e, considerando enquanto característica das obrigações *propter rem* a ambulatoriedade, quer isto dizer que a obrigação acompanha o titular do direito de propriedade, porquanto o condômino/ locador.

Já no que tange à legitimidade das partes nas ações a propor, atentando ainda que estamos a falar de obrigações reais, entre locador e condomínio, não concebemos sequer como juridicamente viável que, em caso de incumprimento, a administração do condomínio possa executar o locatário uma vez que inexistente qualquer tipo de relação contratual entre ambos.

Por outro lado, o locatário possui, isso sim, uma relação meramente obrigacional com o locador no âmbito do contrato de locação financeira imobiliária celebrado e, nesse caso, aceitamos que recaia no locatário a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, até porque assim preceitua o regime jurídico do Dec. Lei n.º 149/95 e, claro

está, que no âmbito dessa relação obrigacional, a qual possui eficácia *inter partes*, pode o locador exercer o seu direito de regresso sobre o locatário no caso de este incumprir com o acordado no contrato de locação financeira imobiliária.

Ainda no que respeita às Deliberações da Assembleia de Condóminos, aproximadamente pelas mesmas razões, entendemos que, pese embora se tenha estendido ao locatário a vinculatividade das decisões tomadas em assembleia, já não aceitamos que seja possível este ter direito de voto ou mesmo poder impugnar decisões tomadas em assembleia, uma vez que a lei não confere ao locatário poderes para esse efeito.

A título de exemplo referimos a ação executiva intentada através do título executivo – ata da assembleia, nos termos da lei (n.º 1 do art.º 6.º do Dec. Lei n.º 268/94). Uma vez que esta só produzirá efeitos contra o proprietário e só este se poderá opor à execução.

Contudo, consideramos que se poderá abrir aqui uma exceção nas situações em que o locador confira poderes para o efeito ao locatário e somente com essa anuência do locador poderá o locatário votar nas assembleias, todavia, ressalve-se, sempre em representação do locador – proprietário.

Mesmo no que respeita à nomeação de bens a penhorar no decurso de uma ação executiva, que garantia teria a administração do condomínio ao intentar a ação contra o locatário? A penhora da expectativa de aquisição do bem, a qual poderia sair frustrada?

Por outro lado, certo é que, em ação executiva intentada pela administração do condomínio contra o locador, esta poderá garantir-se, aqui sim, com a penhora do imóvel, cujo proprietário é o executado/ locador.

Indo mais longe, entendemos que, encontrando-se o locatário em incumprimento com o pagamento das despesas de condomínio é legítimo questionar se continuará este interessado na aquisição do bem findo o contrato de locação financeira. Quanto a nós, a resposta vai claramente no sentido que não terá o locatário qualquer interesse.

Face ao exposto durante o trabalho enveredado, dúvidas não nos restam ao considerar o locador como o único responsável pelo pagamento das dívidas ao condomínio em caso de incumprimento do locatário, entendendo ser aquele o único, real e efetivo proprietário do bem locado.

Bibliografia

- AMÂNCIO FERREIRA, F. (2010). *Curso de Processo de Execução, 13ª edição*. Coimbra: Almedina.
- ANTUNES VARELA, João de Matos. (2000). *Das obrigações em geral, Vol.1, 10ª Edição*. Coimbra: Almedina.
- CALVÃO DA SILVA, J. (2001). *Direito Bancário*. Almedina.
- ENGRÁCIA ANTUNES, José A. (2015). *Direito dos Contratos Comerciais*. Coimbra: Almedina.
- GRAVATO MORAIS, Fernando de. (Outubro / Dezembro de 2007). Responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio relativas a imóvel dado em locação financeira. *Cadernos de Direito Privado*.
- GRAVATO MORAIS, Fernando de. (2011). *Manual de Locação Financeira*. Coimbra: Almedina.
- GRAVATO MORAIS, Fernando de. (Maio/Agosto de 2014). A justa repartição dos riscos na locação financeira. *SCIENTIA IURIDICA, Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro, Tomo LXIII - Número 335*.
- HENRIQUE MESQUITA, Manuel. (1978). *A Propriedade Horizontal no Código Civil Português, RDES, XXIII*. Coimbra.
- HENRIQUE MESQUITA, Manuel. (1990). *Obrigações Reais e Ónus Reais*. Coimbra: Almedina.
- LEBRE DE FREITAS, José. (2014). *A Acção Executiva, A Luz do Código de Processo Civil de 2013*. Coimbra: Coimbra Editora.
- LEITE DE CAMPOS, Diogo. (1982). Nota sobre a Admissibilidade da locação financeira restitutiva (lease-back) no Direito Português. *Revista da Ordem dos Advogados, ano 42 - Vol. III, Lisboa*.
- LEITE DE CAMPOS, Diogo. (Maio a Setembro de 1983). A Locação Financeira na óptica do utente. *Revista da Ordem dos Advogados, ano 43, Lisboa, Vol. II, p. 327*.
- LEITE DE CAMPOS, Diogo. (1989). *Ensaio de Análise Tipológica do Contrato de Locação Financeira*. COIMBRA: Separata do vol. LXIII (987) do Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.
- LEITE DE CAMPOS, Diogo. (12 de 2002). A Locação Financeira (Leasing) e Locação. *Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 62, III - Lisboa*.

- MENEZES CORDEIRO, António. (1979). *Direitos Reais*. Lisboa: Lex - Edições Jurídicas.
- MENEZES CORDEIRO, António. (2015). *Manual de Direito Bancário*. Coimbra: Almedina.
- MOTA PINTO, C. A. (2005). *Teoria Geral do Direito Civil - 4ª Ed.* Coimbra: Coimbra Editora.
- PASSINHAS, SANDRA. (2009). *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*. Coimbra: Almedina.
- PESTANA VASCONCELOS, Duarte Vieira de. (Abril de 1985). A Locação Financeira. *Revista da Ordem dos Advogados, Ano 45 - Vol. 1*.
- PINTO DUARTE, Rui. (2010). O Contrato de Locação Financeira - Uma Síntese. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Separata THEMIS, Ano X - N.º 19*.
- PINTO MONTEIRO, ANTÓNIO. (Janeiro de 2002). O novo regime jurídico dos contratos de adesão / cláusulas contratuais gerais. *Revista da Ordem dos Advogados, Ano 62, Vol. 1*.
- REIS, Raquel Tavares dos. (2002). O Contrato de Locação Financeira no Direito Português: Elementos Essenciais. Portugal.
- SOLAR, Antonio Ortúzar. (1990). *El Contrato de Leasing*. Editorial Jurídica de Chile.
- Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Execução - Legitimidade Passiva, 01A3861 (Supremo Tribunal de Justiça 19 de 03 de 2002).
- Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Objeto Negocial, 2358/07.17BOAZ-A.P1.S1 (Supremo Tribunal de Justiça 14 de 04 de 2011).
- Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Penhora, 07A3590 (Supremo Tribunal de Justiça 13 de 11 de 2007).
- Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira - Propriedade Horizontal - Condomínio, 08A1755 (Supremo Tribunal de Justiça 24 de 06 de 2008).
- Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira, 97B607 (Supremo Tribunal de Justiça 06 de 03 de 1997).
- Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira Imobiliária - Propriedade Horizontal - Despesas de Condomínio, 5662/07.5YYPR-T-A.S1 (Supremo Tribunal de Justiça 03 de 10 de 2010).
- Supremo Tribunal de Justiça - Contrato de Locação Financeira Propriedade Horizontal - Despesas de Condomínio, 08B2623 (Supremo Tribunal de Justiça 06 de 11 de 2008).

Supremo Tribunal de Justiça - Despesas de Condomínio - Locação Financeira - Legitimidade Passiva, 08A1057 (Supremo Tribunal de Justiça 10 de 07 de 2008).

Supremo Tribunal de Justiça - Propriedade Horizontal - Despesas de Condomínio - , 05B094 (Supremo Tribunal de Justiça 24 de 02 de 2005).

Tribunal da Relação de Lisboa - Contrato de locação financeira, 0051241 (Tribunal da Relação de Lisboa 19 de 05 de 1992).

Tribunal da Relação de Lisboa - Contrato de Locação Financeira/Abuso de Confiança/Indícios Suficientes/Pronúncia/Locação/Leasing, 0084879 (Tribunal da Relação de Lisboa 26 de 04 de 2001).

Tribunal da Relação de Lisboa - Contrato de Locação Financeira/Direito Potestativo/ Contrato de Adesão/ Cláusula Contatual Geral/Abuso de Direito, 0009001 (Tribunal da Relação de Lisboa 18 de 02 de 1997).

Tribunal da Relação de Lisboa - Despesas - Locação financeira - Condomínio, 20697/11.5T2SNT.L1-7 (Tribunal da Relação de Lisboa 06 de 11 de 2012).

Tribunal da Relação de Lisboa - Propriedade Horizontal - Encargos de Conservação de Partes Comuns, 4035/2006-7 (Tribunal da Relação de Lisboa 27 de 06 de 2006).

Tribunal da Relação de Lisboa - Propriedade Horizontal - Obras de Conservação Ordinária - Obrigação Real, 364/2006-2 (Tribunal da Relação de Lisboa 02 de 02 de 2006).

Tribunal da Relação do Porto - Despesas de Condomínio - Locação Financeira - Imóveis, 0821567 (Tribunal da Relação do Porto 06 de 05 de 2008).

Tribunal da Relação do Porto - Locação - Condomínio, 0620168 (Tribunal da Relação do Porto 14 de 03 de 2006).

Tribunal da Relação do Porto - Propriedade Horizontal - Assembleia de Condóminos, 0635535 (Tribunal da Relação do Porto 26 de 10 de 2006).