

A TRANSMISSÃO POR MORTE NA LOCAÇÃO FINANCEIRA

Pela Dra. Conceição Soares Fatela⁽¹⁾

SUMÁRIO:

1. Introdução. 2. Questão em análise. 3. A locação financeira. 4. O carácter *intuitu personae* do contrato de locação financeira. 5. Objecto e sujeitos do contrato de locação financeira. 6. A transmissão por morte na locação financeira; 6.1. Nos contratos cujo objecto sejam bens de equipamento; 6.2. Nos contratos cujo objecto não sejam bens de equipamento. 7. Consequências da caducidade do contrato e solução preconizada. 8. Conclusões.

1. Introdução

O contrato de locação financeira é um contrato cujas características, especificidades e potencialidades são, ainda, quase desconhecidas em Portugal. A maioria sabe apenas que é um contrato que permite ao locatário, após pagar as rendas, optar por adquirir o bem locado. Mas as inúmeras confusões com outros contratos, embora, quanto a nós, não justificáveis após mais de trinta anos de existência do contrato de locação financeira no nosso país, impediram. Por um lado, os locatários consideram-no um contrato de arrendamento para efeitos de transmissão por morte mas, por outro

⁽¹⁾ Advogada.

Antes de mais, quero agradecer ao Senhor Professor Doutor Diogo Leite de Campos o amável convite que me endereçou para publicar este artigo na *Revista da Ordem dos Advogados*.

lado, consideram-no um contrato de compra de um bem, nas situações em que pretendem dar o bem locado em dação em pagamento ao locador para porem fim a dívidas com origem noutros contratos. Por sua vez, os locadores e outros organismos consideram-no como um contrato de crédito, e, quando têm por objecto imóveis destinados à habitação, chegam a considerá-lo um contrato de crédito à habitação, mas, obviamente, não lhe aplicando o regime destes contratos quando a mais elementar justiça o justificaria, chegando, em alguns casos, a impor “forçadamente” ao contrato de locação financeira um regime legal pensado e criado para contratos completamente distintos deste, mesmo quando é evidente que tal imposição contraria o regime jurídico próprio da locação financeira. E explicar tudo isto? Explicar que o contrato de locação financeira tem um regime jurídico próprio que não se confunde com o de outros contratos? Não é, de todo, fácil.

Neste artigo tentaremos somente dar uma achega a uma situação que ocorre no dia a dia destes contratos e que muitas vezes gera inúmeras dúvidas difíceis de explicar, e de resolver, por aqueles que contactam directamente com as pessoas envolvidas. Mas, para nós, o Direito é isto mesmo, é uma ciência dinâmica, que deve ser clara e prática, e que tem, também, por função ajudar as pessoas a resolver os problemas que vão surgindo no dia a dia e para os quais os directamente envolvidos não vêm, de imediato, uma solução.

2. Questão em análise

Uma das questões que tem surgido ultimamente no âmbito dos contratos de locação financeira, principalmente, nos contratos de locação financeira imobiliária é o que acontece ao contrato e, consequentemente, ao imóvel locado quando ocorre o falecimento do locatário financeiro. É que sucede, amiúde, que as pessoas, designadamente, os herdeiros do locatário, confundam o contrato de locação financeira com o contrato de arrendamento e exijam, e tentem convencer o locador financeiro a transmitir para estes o res-

pectivo contrato de locação financeira ao abrigo e nos exactos termos do previsto no regime do arrendamento urbano.

Ora, como tentaremos explicar, o contrato de locação financeira tem um regime jurídico próprio que em nada se confunde com o do contrato de arrendamento, pelo que a solução para esta situação — de saber o que sucede ao contrato de locação financeira em caso de morte do locatário — tem de ser encontrada no próprio regime jurídico da locação financeira.

Esta questão, que tenhamos conhecimento, ainda não foi objecto de qualquer estudo ou análise por parte da nossa doutrina, pelo que os locadores financeiros têm alguma dificuldade em saber como tratar estas situações, quando as mesmas ocorrem durante a vigência de um contrato de locação financeira. Mas não são apenas os locadores quem tem dificuldade em lidar com estas situações, também ao nível das Conservatórias do Registo Predial e do Registo Automóvel os entendimentos divergem, como, também, trataremos de explicar.

Assim, no presente artigo, é nosso objectivo tentar dar uma resposta a esta questão e tentar perceber como a nossa legislação a enquadra e a resolve.

3. A locação financeira

Antes de mais importa saber o que é a locação financeira. Esta é definida, no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho⁽²⁾, diploma que estabelece o regime jurídico da locação financeira em Portugal, como sendo “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.”

(2) Todas as referências a artigos sem indicação do respectivo diploma legal têm-se como referentes ao Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, alterado pelos Decreto-Lei n.º 265/97, de 2 de Outubro, Decreto-Lei n.º 285/2001, de 3 de Novembro e Decreto-Lei n.º 30/2008, de 25 de Fevereiro.

Ou seja, a locação financeira é, antes de mais, um contrato. E é um contrato típico, já que é regulado, essencialmente, pelo Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho. Também podemos considerá-lo um contrato de adesão, já que o seu clausulado se encontra sempre pré-elaborado pelo locador⁽³⁾. É, também, bilateral, já que tem sempre duas partes: o locador e o locatário. E é um contrato sinalagmático pois constitui direitos e obrigações recíprocas para o locador (a obrigação de ceder ao locatário o gozo temporário de uma coisa que este pode adquirir findo o contrato, e o direito a receber deste, como contrapartida, uma retribuição) e para o locatário (o direito ao gozo temporário de um bem, que pode adquirir findo o contrato, e a obrigação de proceder ao pagamento da renda ao locador).

4. O carácter *intuitu personae* do contrato de locação financeira

O contrato de locação financeira, decorrente, precisamente, da sua vertente financeira, é também considerado, unanimemente, pela doutrina como um contrato *intuitu personae*⁽⁴⁾. E porquê? Porque o locador financeiro, quando lhe é apresentada pelo locatário, seja ele uma pessoa singular ou colectiva, uma proposta para celebrar um contrato de locação financeira, só a aceita depois de efectuar a cha-

⁽³⁾ O que não significa que o mesmo não possa ser alterado por proposta do locatário, existindo inúmeras situações em que os contratos de locação financeira são feitos à medida do locatário e dos bens locados que se encontram em causa. Estamos à vontade para o afirmar já que redigimos bastantes...

⁽⁴⁾ Como refere JORGE LUÍS MARSILI, *Transferència del Contrato de Leasing*, pp. 27-28, Alveroni Ediciones, 1997, citando JOSÉ MARIA GASTALDI “...es *intuitu personae* porque no solo las cosas dadas en leasing deben ser adquiridas por el dador para darlas al tomador a su pedido, sino que el contrato está específicamente realizado en función de las necesidades del tomador. Se dice también que reviste este carácter porque está influenciado por la operación financiera que le sirve de base, y no es posible que el tomador sea sustituido.” E, acrescenta MARSILI, “...las razones de que el contrato se presente como *intuitu personae*...se fundamentan en que, al celebrarlo, se ha tenido en cuenta específicamente la persona del deudor — tomador —, y son dos: a) Las cosas han sido adquiridos por el dador a pedido del tomador, en función de las necesidades de este. b) En la operación financiera que le sirve de base se han considerado las garantías ofrecidas por el deudor — tomador — y por ende no es posible que este sea sustituido por otro.”

mada análise de risco de crédito, ou seja, a análise da capacidade financeira daquele locatário concreto para cumprir, perante si, todas as obrigações decorrentes daquele preciso contrato de locação financeira, porque somente este locatário, para aquele contrato com aquele objecto, e naquelas condições financeiras lhe mereceu a sua confiança. Por exemplo, é precisamente por se tratar de um contrato *intuitu personae* que não é permitido ao locatário ceder a outrem a sua posição contratual sem a autorização do locador⁽⁵⁾.

Este carácter *intuitu personae*⁽⁶⁾ é, em nosso entender, a sua característica mais relevante para o tema em análise, pelo que infra voltaremos a ela.

5. Objecto e sujeitos do contrato de locação financeira

Quanto às modalidades de contrato de locação financeira, que existem no nosso país, são os contratos de locação financeira mobiliária e imobiliária consoante o seu objecto seja um bem móvel⁽⁷⁾ ou um bem imóvel⁽⁸⁾.

⁽⁵⁾ Aliás esta questão é tão interessante que nos levaria bem mais longe, designadamente à questão de saber se a posição contratual do locatário pode ou não ser objecto de penhora. O nosso entendimento é que não, tal não é possível, exactamente porque não pode ser imposto ao locador outro locatário que não seja aprovado por si. Tal penhora seria ilegal por violação do regime jurídico do contrato de locação financeira. Mas este é outro tema...

⁽⁶⁾ Este carácter *intuitu personae* resulta claro, por exemplo, dos artigos 10.º, n.º 1, g), h), n.º 2, d); 11.º, n.º 3, e 18.º.

⁽⁷⁾ Com efeito, o artigo 2.º, n.º 1 refere que “a locação financeira tem como objecto quaisquer bens susceptíveis de serem dados em locação”, o que significa que quer os bens móveis quer os bens imóveis podem ser os mais variados. Como refere FERNANDO DE GRAVATO MORAIS “os bens móveis, objecto de locação financeira, podem ser do mais variado tipo: automóveis, navios, aeronaves computadores, obras de arte, acções, entre outros.”, *Manual da Locação Financeira*, pp. 31, Almedina, 2006. E em alguns países da Europa existem contratos de locação financeira que têm como objecto gado/rebanhos, como é referido por FERNANDO GARCIA SOLÉ, *La opción de compra en el leasing financiero*, pp. 62, Colégio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008.

⁽⁸⁾ Quanto aos bens imóveis, como refere FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *op.cit.*, pp. 31-32, “Se, num primeiro momento, era *conditio sine qua non* que o imóvel se desti-

Já quanto aos sujeitos, nos termos do mesmo diploma, são partes do contrato de locação financeira o locador⁽⁹⁾ e o locatário.

Quanto ao locador financeiro⁽¹⁰⁾, só podem exercer a actividade de locação financeira, as sociedades de locação financeira, os bancos e as IFIC — Instituições Financeiras de Crédito⁽¹¹⁾, não podendo nenhuma outra entidade realizar, de forma habitual, operações de natureza similar ou com resultados económicos equivalentes aos dos contratos de locação financeira⁽¹²⁾.

Quanto ao locatário, este pode ser qualquer pessoa singular ou colectiva, com capacidade de gozo e de exercício de direitos.

Mas, no que respeita ao locatário, nem sempre foi assim. Com efeito, o diploma que implementou em Portugal o contrato de locação financeira, o Decreto-Lei n.º 171/79, de 6 de Junho, apenas permitia a celebração de contratos de locação financeira mobiliária que tivessem por objecto bens de equipamento, e contratos de locação financeira imobiliária afectos, exclusivamente, ao investimento produtivo, na indústria, na agricultura ou no comércio. Ou seja, o contrato de locação financeira não podia ter como objecto bens de consumo, logo, o mesmo encontrava-se vedado aos consumidores. Só podiam, assim, celebrar contratos de locação financeira empresas, singulares ou colectivas, profissionais liberais,

nasse exclusivamente a investimento produtivo na indústria, na agricultura, no comércio ou noutros sectores de serviços de interesse económico ou social (art. 3.º, n.º 1, DL 171/79), desde há muito tempo que tais peias desapareceram. Numa fase inicial — a partir de 1991 — os prédios destinados a habitação passaram também a ser objecto de operações deste género. Desde 1995, afastaram-se as limitações de qualquer ordem à celebração de contratos em que se concedia temporariamente o gozo de imóveis (conquanto houvesse inicialmente obstáculos — que já não existem — quanto a aspectos específicos da disciplina.” E foi, exactamente, a abolição destas limitações que veio trazer para o contrato de locação um problema que até aí nunca tinha existido e que é, precisamente, o da transmissão por morte, como adiante explicaremos.

(9) Dizemos locador porque em Portugal, que tenhamos conhecimento, já não existe nenhuma sociedade de locação financeira, todas as que existiam ou foram integradas em Bancos ou transformaram-se em IFIC — Instituição Financeira de Crédito, criada pelo Decreto-Lei n.º 186/2002, de 21 de Agosto.

(10) Ver nota anterior.

(11) Artigos 4.º e 8.º do Regime Geral das Instituições de Crédito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92 de 31 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei 201/2002 de 26 de Setembro.

(12) Artigo 23.º do Decreto-lei n.º 149/95, de 24 de Junho.

entidades públicas, entre outras⁽¹³⁾. O livre acesso de todas as pessoas à locação financeira veio a implementar-se somente em 1995, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho⁽¹⁴⁾.

No que respeita ao tema que nos propomos tratar, a limitação acima referida permitiu que a questão da transmissão por morte do locatário financeiro nunca se colocasse com a mesma amplitude que hoje em dia, sendo que o próprio Decreto-Lei n.º 149/95, como abaixo aprofundaremos, no único artigo onde se refere à transmissão por morte trata esta questão como se os particulares, na sua vertente de consumidores, continuassem sem puder aceder à celebração de contratos de locação financeira, o que, desde já admitimos, pode não ser por acaso.

6. A transmissão por morte na locação financeira

Obviamente que a transmissão por morte, regulada pelo direito das sucessões⁽¹⁵⁾, só se coloca relativamente às pessoas singulares. Importa, assim, saber se ocorrendo a morte do locatário financeiro a sua posição jurídica, num contrato de locação finan-

⁽¹³⁾ Vide FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *op.cit.*, pp. 63.

⁽¹⁴⁾ Do estudo de direito comparado que efectuamos constatamos que não é esta a realidade na maioria dos países, ou seja, os particulares/consumidores não podem celebrar contratos de locação financeira. Por exemplo, a legislação espanhola — Lei n.º 26/1988, de 29 de Julho —, a francesa — Code monétaire et financier —, e a belga — Arrêté Royal n.º 55, de 10 de Novembro de 1967 —, prevêem, expressamente, que o locatário tem de ser, necessariamente, um empresário ou um profissional que afecte os bens locados aos exercício das suas actividades económicas. Nestes países vive-se ainda a realidade portuguesa anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho. Daí a explicação para o facto de não termos encontrado, na pesquisa que fizemos, nenhum estudo ou referência, na doutrina destes países, à problemática que aqui nos traz.

⁽¹⁵⁾ “O direito das sucessões tem por finalidade resolver a crise provocada na continuidade do tráfico jurídico pela morte de uma pessoa singular. Essa crise incide num duplo plano: de um lado, é essencial evitar a possível dispersão do património do defunto; do outro, o eventual dano de pessoas que tivessem adquirido direitos contra ele.”, como afirma JOÃO GOMES DA SILVA, *Herança e Sucessão por Morte, A sujeição do património do de cuius a um regime unitário no livro V do Código Civil*, pp. 85, Universidade Católica Editora, 2002.

ceira, se transmite para os seus herdeiros, tal como sucede com as restantes situações jurídicas de natureza patrimonial de que o *de cuius* era titular⁽¹⁶⁾, e se sim, em que termos tal ocorre.

Da análise ao regime jurídico do contrato de locação financeira somos forçados a distinguir entre os contratos de locação financeira cujo objecto sejam os chamados bens de equipamento, ou seja, aqueles que estão intrinsecamente ligados à actividade profissional do locatário, dos contratos cujo objecto não sejam bens de equipamento, incluindo aqui todos os contratos de locação financeira cujo objecto sejam bens imóveis.

6.1. Nos contratos cujo objecto sejam bens de equipamento

O regime jurídico do contrato de locação financeira vem estipular no seu artigo 11.º, n.º 1, que nos casos em que a locação financeira incide sobre bens de equipamento a posição contratual é transmissível por morte, a título de sucessão legal ou testamentária, quando o sucessor prossiga a actividade profissional do locatário falecido⁽¹⁷⁾. No entanto, esta transmissão por morte no caso de o contrato de locação financeira ter por objecto bens de equipamento não pode, em nosso entender, ser considerada uma verdadeira transmissão por morte na medida em que, logo a seguir, no n.º 3 do artigo 11.º, vem dizer-se que “o locador pode opor-se à transmissão da posição contratual, provando não oferecer o cessionário garantias bastantes à execução do contrato”.

Mas e nas restantes situações, ou seja, aquelas em que a locação financeira não incide sobre bens de equipamento haverá transmissão por morte?

⁽¹⁶⁾ JOÃO GOMES DA SILVA, *op. cit.*, pp. 97.

⁽¹⁷⁾ Nunca, até hoje, na nossa experiência profissional, tivemos conhecimento de uma única situação em que esta transmissão por morte fosse invocada perante o locador por herdeiros do locatário financeiro.

6.2. Nos contratos cujo objecto não sejam bens de equipamento

Nos contratos de locação financeira cujo objecto não sejam bens de equipamento, ou seja, todos aqueles que não sejam bens móveis directamente afectos ao exercício da actividade profissional do locatário, como sejam, viaturas, barcos de recreio, aeronaves privadas ou imóveis, para estas situações o mesmo artigo 11.º, n.º 2 remete-nos para o regime da locação, afirmando que a posição do locatário pode ser transmitida nos termos previstos para a locação.

E que termos são estes? É que o regime da locação, designadamente o artigo 1051.º, n.º 1, *d*), primeira parte do Código Civil, não prevê qualquer transmissão por morte.

Com efeito, a regra geral na locação determina que o contrato de locação caduca⁽¹⁸⁾ com a morte do locatário.

Então, temos assim uma primeira conclusão quanto à transmissão por morte no contrato de locação financeira: a regra geral para todos os contratos de locação financeira cujo objecto não sejam bens de equipamento, aqui se incluindo os contratos de locação financeira cujo objecto seja um imóvel, será a caducidade do contrato de locação financeira por morte do seu locatário.

Devemos, desde já, adiantar que na prática é efectivamente esta a regra geral aplicada pelos locadores financeiros, ocorrendo a morte do locatário financeiro o contrato caduca⁽¹⁹⁾, o que, em

(18) “*Caducidade*, escreve GALVÃO TELLES (*Contratos Cívicos*, pág. 46), é a extinção automática do contrato, como mera consequência de algum evento a que a lei atribui esse efeito. Aqui o contrato resolve-se *ipso jure*, sem necessidade de qualquer manifestação de vontade, jurisdicional ou privada, tendente a extingui-lo.”, citado no comentário ao artigo 1.051.º, Código Civil Anotado, Volume II, 3.ª Edição Revista e Actualizada, Coimbra Editora, 1986.

(19) Esta consequência, da caducidade, é bem conhecida das Conservatórias do Registo Predial, pois é prática assente, desde sempre, que ocorrendo o óbito do locatário financeiro, para cancelar o registo de locação financeira basta o locador requerer o respectivo cancelamento do registo da locação financeira, juntando para tal a certidão de óbito do locatário. Infelizmente, o mesmo não podemos dizer relativamente às Conservatórias do Registo Automóvel cuja prática tem sido deveras estranha e, em nosso entender, sem qualquer fundamento legal. Estas Conservatórias começaram por se recusar a cancelar o registo de locação financeira com base na lei e na certidão de óbito e exigiam um contrato de cessão de posição contratual assinado pelo cabeça de casal, nessa qualidade, a ceder a

nosso entender, se compreende dado defendermos o carácter pessoal — *intuitu personae* — do contrato de locação financeira em relação ao locatário, e sobre o qual já acima nos pronunciamos.

Assim, e face ao acima exposto, podemos afirmar que no contrato de locação financeira em que o locatário é um particular, ocorrendo a morte deste durante a vigência do contrato, não é permitida a transmissão por morte da sua posição contratual, não sendo aplicáveis a este contrato as regras da sucessão por morte⁽²⁰⁾.

7. Consequências da caducidade do contrato e solução preconizada

Como acima referimos, a morte do locatário durante a vigência do contrato de locação financeira tem como consequência imediata *ipso jure* a caducidade, extinção, do contrato de locação financeira. Ora, tal implica que o bem locado tenha de ser restituído ao locador financeiro, neste caso pelos herdeiros do locatário

posição do contrato para os herdeiros, mesmo quando nem estes o queriam nem o locador o aceitava. Depois de anos de explicações, passaram, então, a exigir, para cancelar o registo de locação financeira, que o cabeça de casal assinasse, nessa qualidade, um acordo de resolução do contrato. Não podemos deixar de perguntar qual o fundamento legal para tal exigência quando a lei é clara.

(20) Como bem afirma JOÃO GOMES DA SILVA, *op. cit.*, pp. 101-103, “Principalmente no domínio obrigacional, existem, muitas vezes, elementos de ordem pessoal, que levem a que não seja indiferente para uma das partes da relação jurídica, especialmente se *credora*, a pessoa da outra parte. Essa realidade leva a que, no direito das sucessões a substituição do *de cuius* pelos seus herdeiros, em algumas relações jurídicas, se não torne possível (...) no contrato de sociedade, relativamente ao sócio; na locação, relativamente ao locatário; na parceria pecuária, relativamente ao parceiro pensador; no comodato, relativamente ao comodatário; no mandato, relativamente ao mandatário e mandante, e na empreitada, quando sejam tomadas em conta as qualidades pessoais do empreiteiro. Daqui parece deduzir-se, ao contrário, uma quase presunção de que a *natureza* da obrigação nos contratos duradouros que têm uma qualquer relação especial pessoal com a pessoa de uma das partes, impede a sucessão por morte (...). A morte do *devedor* implicaria a extinção da relação, quando se verificasse uma impossibilidade de realizar a prestação, ou quando, não obstante se mantivesse a possibilidade, a pessoa do devedor originário tivesse sido essencial para a conclusão do negócio.”

ou pelo cabeça de casal, tendo o locador, após recuperar o bem locado, toda a legitimidade de lhe dar os destinos que lhe aprouver, e que se encontram previstos no artigo 7.º.

Caso os herdeiros do locatário não procedam à restituição do bem locado ao locador, é nosso entendimento que, também nesta situação, o locador pode recorrer à providência cautelar prevista no artigo 21.º para obter a entrega judicial do bem locado, de que o locador é legítimo e exclusivo proprietário.

No entanto, se é nosso entendimento que resulta da lei, como regra geral, a de que não existe transmissão por morte da posição de locatário num contrato de locação financeira, também percebemos a posição do locatário financeiro quando, antes de celebrar o contrato de locação financeira, principalmente quando o objecto do contrato é um imóvel, pretende assegurar que o bem locado, cujas rendas ele foi pagando com o objectivo de no termo do prazo contratualmente estipulado poder exercer a respectiva opção de compra, se transmita aos seus herdeiros, ou mesmo a um herdeiro em concreto⁽²¹⁾.

Na verdade, qualquer pessoa pode recorrer à celebração de um contrato de locação financeira com o objectivo final de adquirir um bem, nomeadamente, um bem imóvel, sabendo à partida que ocorrendo a sua morte o mesmo imóvel não sendo sua propriedade, mas do locador, não se transmite, pela sua morte, para os seus herdeiros, nem, como vimos, a sua posição contratual se transmite pela sua morte para os seus herdeiros. No entanto, o locatário ao recorrer à locação financeira pode, desde logo, pretender que aquele bem venha, caso ocorra a sua morte durante a vigência do contrato de locação financeira, a ser adquirido por uma determinada pessoa, que pode ou não ser seu herdeiro.

Contudo, por outro lado temos o locador, cuja actividade é celebrar contratos de locação financeira com o objectivo de recuperar o capital investido na aquisição ou construção do bem, devidamente remunerado. Creio estarmos todos de acordo que o objectivo

⁽²¹⁾ Conhecendo bem o contrato de locação financeira, e sabendo as potencialidades deste e as suas particularidades, atrevemo-nos a afirmar que este contrato pode bem ser uma forma de ultrapassar as limitações impostas pelo direito das sucessões, designadamente, quanto à quota disponível, e sem que tal possa ser, em nosso entender, considerado uma fraude à lei.

do locador não é pôr o bem locado a render, nem é sua a actividade de venda de bens retomados, nem tampouco a de mediador imobiliário, pois não só não é este o seu objecto social como não tem recursos, conhecimentos ou experiência para tal. Portanto, e podemos afirmá-lo, a pior coisa que pode acontecer ao locador na vigência de um contrato de locação financeira, mais do que o incumprimento contratual do locatário, porque aqui ainda existe alguém vivo cujo património pode responder pelas dívidas, é ocorrer a morte do locatário financeiro durante a normal vigência do contrato. Por isso, o locador tem todo o interesse em salvaguardar-se, em proteger-se desse risco, para o caso de tal situação vir a ocorrer.

Temos assim que há duas vontades que se reúnem antes da celebração de um contrato de locação financeira: a do locatário que pretende que com a sua morte o bem locado ou, mais concretamente, a sua posição contratual no contrato de locação financeira seja assumida por outra pessoa, para que no final esta possa optar pela aquisição do bem locado e ficar sua proprietária, e a do locador que pretende evitar ficar com os bens locados “nos braços” em virtude da extinção do contrato decorrente da morte do seu locatário.

Mas, como referimos supra, o contrato de locação financeira é um contrato *intuitu personae* ou seja, o locador não aceita que o seu locatário seja substituído por qualquer outra pessoa, nem aceita que tal lhe seja imposto. É por isso que, não obstante o artigo 1.051.º, c) do Código Civil prever que o contrato de locação caduca com a morte do locatário, *salvo convenção em contrário*, podemos afirmar com alguma certeza que dificilmente algum locador aceitará estipular convenção em contrário, ou seja, estipular que a posição contratual do locatário se transmite por morte deste para os seus herdeiros. E porquê? Porque não só não conhece os herdeiros, nem sabe quem sejam ou quem podem vir a ser, como a própria transmissão implicaria a manutenção das mesmas condições contratuais que tinham sido aprovadas para o locatário falecido, o que poderia ser desvantajoso e desequilibrado para o locador face a um risco de crédito desconhecido.

Contudo, entendemos que há, pelo menos, uma solução que pode harmonizar a vontade de todas as partes envolvidas salvaguar-

dando a natureza *intuitu personae* do contrato de locação financeira, permitindo ao locador intervir dando, desde logo, o seu acordo à transmissão da posição contratual do locatário para o terceiro, seja ou não seu herdeiro. Na nossa opinião, uma das soluções possíveis, passará pela celebração de um contrato de cessão de posição contratual onde intervirão como partes o locatário, como cedente, o locador e o terceiro, como cessionário. Mas este contrato terá de ser um contrato de cessão de posição contratual sujeito a uma condição suspensiva⁽²²⁾ que será, obviamente, a morte do locatário. Tal significará que o mesmo produzirá efeitos *mortis causa*.

8. Conclusões

- i) O contrato de 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.”
- ii) O locador financeiro tem de ser, obrigatoriamente, uma sociedade de locação financeira, um banco ou uma IFIC — Instituição Financeira de Crédito.
- iii) O locatário financeiro pode ser qualquer pessoa, singular ou colectiva, com capacidade de gozo e de exercício de direitos.

⁽²²⁾ Claro que este contrato implicará que o cessionário mereça, desde logo, o acordo do locador, após este efectuar a competente análise de risco de crédito deste. Além de que, certamente, o locador também exigirá, neste contrato, que fique como condição a sua legitimidade para rever e alterar, se tal se justificar, as condições financeiras a aplicar ao cessionário aquando da produção de efeitos do contrato, que ocorrerá com a morte do locatário, se esta se vier a verificar na vigência do contrato.

- iv) O contrato de locação financeira é um contrato *intuitu personae*, tal significa que ao celebrar o contrato de locação financeira o locador teve em consideração especificamente aquele locatário, pois não só adquiriu os bens que ele escolheu, em função das suas próprias necessidades, como também a análise financeira que está subjacente ao contrato de locação financeira, por parte do locador, teve por base o risco e as garantias de cumprimento que foram oferecidas por aquele locatário concreto, não sendo, portanto, possível substituir o locatário por outro sem o acordo expresso do locador.
- v) Nos contratos de locação financeira cujo objecto sejam bens de equipamento, o contrato é transmissível por morte, a título de sucessão legal ou testamentária, quando o sucessor prossiga a actividade profissional do locatário falecido.
- vi) Nos contratos de locação financeira cujo objecto não sejam bens de equipamento, aqui se incluindo os contratos de locação financeira cujo objecto seja um imóvel, o contrato de locação financeira caduca automaticamente com a morte do seu locatário.
- vii) Há, pelo menos, uma solução que pode permitir que o contrato se transmita para um terceiro em caso de morte do locatário, e que passará pela celebração de um contrato de cessão de posição contratual, onde intervirão como partes o locatário, como cedente, o locador e o terceiro, como cessionário, sujeito a uma condição suspensiva que será a morte do locatário. Tal significará que o mesmo produzirá efeitos *mortis causa*.