

CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO

**Faculdade de Direito da
Universidade do Porto
2007**

Paulo Jorge Alves da Rocha Torres
paulojtorres@sapo.pt

Paulo Jorge Alves da Rocha Torres

Reserva de propriedade:
características, funções e
regime jurídico

ÍNDICE

Nota prévia	4
1.- A figura da reserva de propriedade	5
2.- Meios de que pode o alienante [credor], beneficiário do <i>pactum reservati domini</i> , socorrer-se no caso de incumprimento do adquirente [devedor]	11
3.- A reserva de propriedade a favor de terceiro, que não o alienante do bem; O caso do financiamento da aquisição por parte de entidade financeira	15
4.- A validade e eficácia da cláusula de reserva de propriedade no contrato de fornecimento e colocação de elevadores em prédio urbano ...	21
Conclusão	23
 Bibliografia	 25

Nota prévia

Como nota prévia deve dizer-se que o presente artigo integra a avaliação final do curso de especialização em Direito Imobiliário leccionado pela Faculdade de Direito da Universidade do Porto.

É intenção versar sobre algumas das questões que frequentemente se levantam à volta da figura da cláusula de reserva de propriedade (*pactum reservati dominii*) e, sempre que possível ou oportuno, abordar matérias que, pese a sua lateralidade, se venham a revelar aptas a justificar a presente análise no âmbito do curso de especialização em Direito Imobiliário.

Não é pretensão do presente dissecar com minúcia a figura da cláusula de reserva de propriedade, mas apenas fazer uma, necessariamente breve, análise das suas características e funções, bem como do respectivo regime jurídico, de forma a proceder ao seu confronto com algumas das posições adoptadas pela jurisprudência sobre a matéria, de modo a conseguir-se apreender, de uma forma objectiva, a sua actual importância e relevância prática no âmbito das garantias de cumprimento das obrigações.

Espinho, 30 de Agosto de 2007

1.- A figura da reserva de propriedade

Dispõe o art.º 409º do Código Civil (doravante CC) o seguinte:

ARTIGO 409º

(Reserva da propriedade)

- 1. Nos contratos de alienação é lícito ao alienante reservar para si a propriedade da coisa até ao cumprimento total ou parcial das obrigações da outra parte ou até à verificação de qualquer outro evento.*
- 2. Tratando-se de coisa imóvel, ou de coisa móvel sujeita a registo, só a cláusula constante do registo é oponível a terceiros.*

É, assim, pacífico que o art.º 409º CC permite, em termos latos, a figura da **cláusula de reserva de propriedade** (*pactum reservati dominii*).

Nos termos deste preceito o alienante pode reservar para si a propriedade da coisa alienada até ao cumprimento, total ou parcial, das obrigações da outra parte, ou à verificação de qualquer outro evento.

O direito de manter a propriedade da coisa, não pode ser confundido com a própria propriedade. Esta visa o desfrute da coisa pelo seu titular, aquele apenas a garantia das vantagens que o alienante da coisa pretende retirar da alienação.

Para além de não se poder confundir com o direito de propriedade, não constitui qualquer outro direito real de gozo.

No entanto, é manifesto que na sua estrutura jurídica constitui um poder imediato sobre uma coisa, ou seja, que para ser exercido não depende da conduta de outrem. Verificada objectivamente a condição de que depende, o seu titular mantém a propriedade.

Chegados aqui, vale a pena recordar que, o art.º 874º CC dispõe que a «compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço».

O contrato de compra e venda tem, assim, como «efeitos essenciais», estipula o art.º 879º CC, «a) a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; b) a obrigação de entregar a coisa; c) a obrigação de pagar o preço.»

Resulta, portanto, da tipicidade legal na compra e venda que a propriedade da coisa vendida se transmite para o adquirente pelo contrato, constituindo a transmissão do domínio sobre a coisa, por conseguinte, um dos efeitos essenciais do negócio jurídico, ao lado das obrigações de entrega da coisa e de pagamento do preço.

Flui por outras palavras do tipo legal da compra e venda, impressivamente, que se trata de um contrato consensual *quoad constitutionem*, isto é, quanto ao aperfeiçoamento do vínculo, que se atinge, por consequência, mediante o acordo de vontades das partes – o «mútuo consenso» de que falava o n.º 2 do art.º 643º do Código de Seabra –, sem prejuízo, obviamente, da observância da forma legal a que eventualmente esteja sujeita a emissão das declarações de vontade.

De modo algum se pode qualificar a compra e venda, tipificada nos citados preceitos do Código Civil, na categoria dos contratos cuja perfeição depende, além do acordo de vontades, ainda da entrega da coisa (por exemplo, o mútuo, o comodato, o depósito), ou mesmo do pagamento do preço. Não se concebendo, todavia, como contrato real *quoad constitutionem*, a compra e venda é já um contrato real *quoad effectum*, quer dizer, sob o ângulo da sua eficácia imediata.

A compra e venda é, analisada sobre este critério, um contrato real, com eficácia real ou translativa, já que se caracteriza pela produção de efeitos reais, tais a constituição, transmissão ou extinção de direitos reais. Neste sentido dispõe, inclusive, o n.º 1 do art.º 408º CC: «A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei».

O nosso direito perfilhou assim a solução da eficácia real imediata desses contratos, consagrada no Código Civil e já acolhida como regra no Código de Seabra

(art.º 715º), em detrimento da eficácia meramente obrigacional, oriunda da tradição romanística.

Determinadas figuras contratuais podem, em todo o caso, originar as duas sortes de efeitos. É precisamente o caso da compra e venda, da qual derivam efeitos meramente obrigacionais – a obrigação de entrega da coisa e a obrigação de pagamento do preço – e o efeito real da transmissão da propriedade.

O contrato aperfeiçoa-se, porém, independentemente da produção desses efeitos, mediante o mútuo consenso dos contraentes. A obrigação de pagar o preço, por exemplo, é apenas um efeito obrigacional do contrato, passe a redundância, em nada influenciando na sua perfeição e tão-pouco condicionando a eficácia translativa.

Este efeito real, por seu turno, de transferência do domínio sobre a coisa, do alienante para o adquirente, verifica-se desde logo pela mera celebração do contrato e no momento desta – art.ºs 408º, n.º 1 e 1317º, al. a) CC.

Quer encarando-a na sua veste de contrato consensual *quoad constitutionem*, quer na de contrato real *quoad effectum*, o efeito real da transmissão da propriedade produz-se sempre pelo acordo de vontades.

No entanto – e aqui entramos na matéria sobre que pretendemos versar o presente – a eficácia real do contrato pode ser diferida ou meramente eventual, através da convenção pelas partes de um *pactum reservati dominii*.

Conforme refere MOTA PINTO¹, a reserva de propriedade, surge no comércio jurídico, funcionalmente, como uma **garantia** de que o contrato vai ser cumprido. Trata-se de cláusula atípica, determinação acessória que, funcionando como garantia do

¹ *Direitos Reais*, pág. 67

alienante, se destina a regular os efeitos do contrato, restringindo-os². É uma convenção de garantia autónoma³.

A função económica da cláusula de reserva de propriedade é, assim, “garantir o crédito do vendedor pelo preço da compra”. Neste sentido escreve ARMANDO BRAGA⁴: «A reserva de propriedade tem, sobretudo, uma função de garantia para o vendedor e é frequentemente utilizada nas vendas a prestações em que se tenha verificado a entrega ao comprador do bem vendido».

Como escreveram os Mestres, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA⁵, «a permanência da propriedade da coisa no património do vendedor, até ser paga a última prestação, tem essencialmente em vista uma função de *garantia*».

Esta figura anda, normalmente, associada a uma venda a prestações ou com espera de preço, acompanhada da entrega imediata da coisa ao comprador, para que dela retire o uso e o disfruto.

Se uns acentuam que se trata de um desvio à regra geral da transmissão *ex contractu* dos direitos reais (art.º 408º, n.º 1 CC), outros preferem referir que se trata de uma condição suspensiva inserta no contrato de compra e venda.

Como escreve LIMA PINHEIRO⁶ o pacto de reserva de propriedade «é uma convenção de garantia acessória do contrato de compra e venda, convenção esta que reserva a faculdade de resolver o contrato, mas que se socorre instrumentalmente de uma condição suspensiva do efeito translativo, para alcançar o seu efeito característico: a oponibilidade *erga omnes* da resolução».

² Cf. Ac. Rel. Porto, 4-2-1971, BMJ 204, pág. 196.

³ Cf. LUÍS LIMA PINHEIRO, *A Cláusula de Reserva de Propriedade*, pág. 115; e ANA MARIA PERALTA, *A Posição do Comprador na Compra e Venda com Reserva de Propriedade*, pág. 116.

⁴ *Contrato de Compra e Venda*, pág. 72

⁵ *Código Civil Anotado*, Vol. II, pág. 234

⁶ *ob. cit.*, pág. 115

Para ANA MARIA PERALTA⁷, verifica-se uma relação de natureza funcional entre a transmissão do direito e o pagamento do preço, sendo o contrato de compra e venda com reserva de propriedade um tipo especial de compra e venda, em que a transferência da propriedade é diferida.

Quanto aos efeitos, do ponto de vista do adquirente, da inclusão num contrato, por exemplo, de compra e venda, de uma cláusula de reserva de propriedade, este não adquire a propriedade da coisa, mas tão-somente uma **expectativa jurídica**.

«O comprador tem uma expectativa jurídica, uma vez que, com a celebração do contrato, começou já a produzir-se o facto complexo, de formação sucessiva, a que o Direito faz corresponder, quando concluído, o efeito aquisitivo do direito de propriedade»⁸.

Tese subscrita também por ANA MARIA PERALTA⁹, afirmando que «ele (o comprador) é titular de uma expectativa jurídica», que qualifica como **direito real de aquisição automática**.

Pela semelhança da natureza jurídica da reserva de propriedade com a de um direito real, pode-se, até, qualificar o *pactum reservati dominii* como um **direito real de garantia**.

A jurisprudência dominante tem seguido as posições defendidas pelos autores supra referenciados, entendendo que, convencionando as partes uma cláusula de reserva de propriedade, **o alienante continua a ser o proprietário da coisa até ao integral pagamento do preço**.

Apenas havendo renúncia à reserva de propriedade deixam de operar os efeitos de natureza obrigacional obstativos da transmissão da propriedade. A renúncia

⁷ *ob. cit.*, págs. 37 e 152

⁸ LUÍS LIMA PINHEIRO, *ob. cit.*, pág. 54

⁹ *ob. cit.*, págs. 154 e 165

determina, assim, a transferência da propriedade para o comprador, por mero efeito do contrato de compra e venda, nos termos do disposto no art.º 879º, al. a) CC.

Finalmente, não poderá ignorar-se o que, sobre esta matéria, dispõe o art.º 2º, n.º 3 da **Directiva 2000/35/CE**, de 29 de Junho, que define a reserva de propriedade como o «acordo contratual segundo o qual o vendedor continua o proprietário dos bens em questão até o preço ter sido pago integralmente».

No art.º 4º desta Directiva dispõe-se, ainda, que «Os Estados-Membros permitirão, em conformidade com as disposições nacionais aplicáveis e previstas no direito internacional privado, que o vendedor conserve os bens duradouros até terem sido totalmente pagos desde que tenha sido explicitamente acordada uma cláusula de reserva de propriedade entre comprador e vendedor antes da entrega dos bens duradouros»¹⁰.

10 A propósito da Directiva 2000/35/CE, pode ver-se: ANA CATARINA ROCHA, *A cláusula de reserva de propriedade na Directiva 2000/35/CE do Parlamento Europeu e do Conselho sobre as medidas de luta contra os atrasos de pagamento*, Revista da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, I, 2, págs. 9 - 78

2.- Meios de que pode o alienante [credor], beneficiário do *pactum reservati dominii*, socorrer-se no caso de incumprimento do adquirente [devedor]

Como supra se disse, a figura da reserva de propriedade anda – atenta até a sua função económica –, na maior parte das vezes, associada a uma venda a prestações ou com espera de preço, acompanhada da entrega imediata da coisa ao comprador.

Como se sabe, no domínio da venda a prestações, o art.º 934º CC vem introduzir, quando comparado com o regime do art.º 801º, 2 CC, uma limitação à faculdade de resolução do vendedor, excluindo-a quando estejam em mora prestações que não excedam a oitava parte do preço.

Se houver tradição da coisa, ao vendedor só é permitido resolver o contrato se existir cláusula de reserva de propriedade ou convenção que permita o direito de resolução (cf. art.º 886º CC).

«Se a prestação em dívida, nas condições previstas pelo artigo 934º (venda com reserva de propriedade e entrega antecipada da coisa), exceder a oitava parte do preço ou se houver mais de uma prestação em falta, não adquire o vendedor imediatamente direito à resolução do contrato. Deixa apenas de funcionar ... o obstáculo à resolução do contrato levantado pelo artigo 934º, passando a venda a prestações a sujeitar-se, quando assim seja, ao regime normal da resolução.

(...) o vendedor só adquirirá realmente direito à resolução quando a mora se converter em não cumprimento definitivo, nos termos do art. 808º, nº 1»¹¹.

¹¹ PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, Vol. II, pág. 234

Assim, é pacífico afirmar – face à doutrina e jurisprudência dominantes – que **o vendedor só pode exigir a restituição da coisa quando exerça o direito de resolução**¹². Por outro lado, só não exercendo o direito de resolução é que o vendedor pode exigir o pagamento das prestações em dívida.

Como escreve LOBO XAVIER¹³, o inadimplemento da contraparte, confere ao vendedor, na compra e venda com reserva de propriedade a «faculdade de optar entre duas formas de actuação – a que leva à resolução do contrato (resolução que, no nosso direito, ...não exclui, antes supõe, uma interpelação com vista do pagamento) e a que leva ao cumprimento coercivo. Ora, feita a escolha por um destes caminhos, afastado fica o recurso ao outro – *electa una via non datur recursus ad alteram*».

Neste sentido pode, também, ver-se ANA MARIA PERALTA¹⁴, que é peremptória em afirmar que «perante o direito português, pensamos ser esta a solução correcta: o vendedor só pode recuperar o bem se resolver o contrato», bem como a abundante jurisprudência aí citada¹⁵.

A este propósito alguma doutrina fala do **princípio da irretratabilidade da escolha**.

Dito por outras palavras: nos contratos de compra e venda com reserva de propriedade o vendedor pode optar pela resolução do contrato ou pela exigência do

¹² cf., p. ex., Ac. STJ, 28-11-75, BMJ, 251º, pág. 172

¹³ *Venda a prestações: algumas notas sobre os artigos 934º e 935º do Código Civil*, RDES, 21º, págs. 213 e 214

¹⁴ *ob. cit.*, pág. 88

¹⁵ A título de exemplo, cita-se seguinte Acórdão da Relação de Lisboa: «I – No contrato de compra e venda a prestações com a entrega da coisa ao comprador, com reserva de propriedade, em que não tenha sido clausulado que o incumprimento dava ao vendedor o direito de resolver o contrato, a falta de pagamento de uma ou mais prestações que excedam 1/8 do preço total, não faz surgir automaticamente o direito à resolução. II – O direito de resolução fica dependente da interpelação do comprador para o pagamento das prestações em dívida, em prazo (razoável) que lhe for fixado.» — Ac. Rel. Lisboa, 14-5-1985, CJ, 1986, 3º, pág. 145

pagamento do preço em dívida, mas não pode pedir o pagamento do preço (pedido que pressupõe a manutenção do respectivo contrato) e, na mesma ou noutra acção, pedir a declaração de resolução e conseqüente entrega da coisa vendida com reserva de propriedade.

A reserva de propriedade, instituída como meio de afastar o princípio segundo o qual a transferência da propriedade é mero efeito do contrato, é passível de renúncia abdicativa (ou renúncia *strito sensu*) por parte do respectivo titular.

Esta renúncia abdicativa corporizar-se-á em negócio ou acto unilateral que, constituindo *ex nunc* uma nova situação de Direito, tem como efeito real a perda ou extinção do direito renunciado, dele ficando privado o respectivo titular.

Ora, o facto de o vendedor não resolver o contrato, optando pela via da satisfação coerciva do seu crédito, instaurando execução para obter o pagamento do preço dos bens cuja propriedade reservou para si, envolve a renúncia a essa reserva.

Ao **optar pelo pagamento coercivo da dívida**, em lugar de procurar resolver o contrato – i. é, optando pelo cumprimento da obrigação da contraparte – o alienante [credor] **renuncia tacitamente à cláusula de reserva de propriedade**, i. é, ao domínio que reservara¹⁶.

Aliás, como refere ANTUNES VARELA¹⁷, desde que o credor opte pela manutenção do negócio, não faz sentido que o mesmo possa também optar pela

¹⁶ A jurisprudência tem sido clara, e unânime, neste sentido:

«I - A nomeação à penhora pelo beneficiário da reserva de propriedade do bem que é objecto dessa reserva implica a renúncia à mesma. (...)» — Ac. STJ, 2-2-2006, www.dgsi.pt [Proc.º 05B3932 - N.º: JSTJ000]

¹⁷ *Das Obrigações Em Geral*, Vol. II, págs. 106 e segs; note-se, no entanto, que PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, no seu *Código Civil Anotado* (Vol. II, pág. 235), entendiam, contra alguma jurisprudência da altura, que se «o vendedor, em lugar de exigir a resolução do contrato, ter optado pelo pagamento imediato de todas as prestações em dívida ... não pode asseverar-se ... que ele tenha, com esse facto, renunciado à *reservatio dominii* eventualmente estipulada no contrato».

resolução do contrato, a qual visa a exoneração da obrigação que assumiu (ou a restituição da prestação que efectuou) e a reposição do seu património no estado em que se encontraria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo).

Concluindo:

na compra e venda com reserva de propriedade, face ao incumprimento do devedor, o credor pode optar por uma das seguintes alternativas:

- a) a **resolução do contrato** – com a conseqüente obrigação, para o vendedor, de devolver todas as prestações recebidas e, para o comprador, de entregar a coisa objecto do contrato, uma vez que a resolução é equiparada nos seus efeitos à nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico – ou, em alternativa,
- b) exigir judicialmente o **cumprimento da obrigação**.

3.- A reserva de propriedade a favor de terceiro, que não o alienante do bem;

O caso do financiamento da aquisição por parte de entidade financeira.

A evolução da sociedade para a chamada “sociedade de consumo” despontou a necessidade de concessão de crédito por parte dos vendedores de bens de consumo, surgindo assim instrumentos jurídicos que visam acautelar o risco inerente, nomeadamente de incumprimento por parte do credor, ou ainda da sua insolvência.

Se, por um lado, se permitiu a pessoas de escassos recursos a aquisição de coisas com valor superior às suas disponibilidades financeiras imediatas, diferindo o pagamento do preço para momento posterior à alienação e entrega da coisa, por outro lado, criaram-se mecanismos e jurídicos que acautelam uma eventual inexecução do contrato ou insolvência da parte do comprador, de modo a permitir ao vendedor a recuperação da coisa, sem se sujeitar ao concurso de outros credores ou de terceiros, entretanto investidos em direitos sobre ela.

No âmbito do Código de Seabra, na alienação de bens móveis nas referidas condições, além de outras figuras jurídicas como a “locação-venda”, começou a ser frequente o recurso à estipulação de uma cláusula de reserva de propriedade a favor do vendedor (o *pactum reservati dominii* do direito romano), sendo a validade desta cláusula discutida perante o vazio legal então existente nessa matéria.

O Código Civil de 1966 consagrou e regulamentou esta estipulação negocial, admitindo que nos contratos de alienação o alienante pudesse reservar para si a propriedade da coisa até ao cumprimento total ou parcial das obrigações da outra parte ou até à verificação de qualquer outro evento.

Nas últimas décadas, porém, surgiu uma terceira entidade, financiadora da aquisição, nas tradições relações de consumo, até então bilaterais, entre comprador e vendedor.

De facto, com o desenvolvimento da actividade autónoma, comercial e financeira, de concessão de crédito na aquisição de bens deixou de ser o próprio vendedor a permitir que o preço fosse pago posteriormente à entrega do bem, para o mesmo ser pago no acto de outorga do contrato, através do financiamento concedido para o efeito por entidade dedicada à actividade de concessão de crédito. Passaram, assim, a ser celebrados dois contratos: um contrato de compra e venda, outorgado entre o vendedor e o comprador, e um contrato de mútuo, celebrado entre a entidade financiadora da aquisição e o comprador.

A massificação desta prática, com a conseqüente despersonalização da relação creditícia, criou a necessidade do mutuante, para além da garantia geral constituída pelo património do devedor, que ele não conhece e pode ser insuficiente, constituir uma garantia especial sobre o único bem conhecido – o adquirido pela compra financiada.

Enquanto nos imóveis a hipoteca permanece uma opção de garantia satisfatória, relativamente aos móveis, mesmo aqueles que também admitem a constituição de hipoteca – como por exemplo, os automóveis (art.º 688º, n.º 1, al. f) CC) – o peso das exigências formais (escritura pública¹⁸) e os custos de constituição desta garantia, perante a necessidade de ligeireza burocrática e o diminuto valor dos créditos em causa, obrigou as empresas financiadoras a utilizar outras figuras, nomeadamente – ou quase exclusivamente – a da cláusula de reserva de propriedade do bem adquirido com o financiamento a favor do mutuante. Noutras situações o preço é pago directamente ao vendedor pela entidade financeira, que fica subrogada por aquele no respectivo direito de crédito e, como seu acessório, na reserva de propriedade estipulada a favor do vendedor, colocando-se nestas situações a questão da transmissibilidade dessa garantia.

18 Embora nos termos do art.º 4.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 54/75, de 12 de Fevereiro, «A constituição ou modificação de hipoteca sobre veículos automóveis pode ser titulada por documento particular».

Apesar do uso massivo desta figura da reserva de propriedade a favor das entidades financiadoras, tem vindo a ser questionada a sua validade. Daí que importe, no âmbito do presente, analisar esta questão.

Como vimos supra, a cláusula de reserva da propriedade traduz-se, nos contratos de alienação, na sujeição do efeito translativo do contrato a uma condição suspensiva ou termo inicial, sendo a propriedade sobre o bem alienado utilizada como garantia do cumprimento das prestações do adquirente e só se transmitindo a este depois do pagamento integral do preço ou no caso de renúncia à mesma por parte do respectivo beneficiário.

Suspendendo a cláusula de reserva de propriedade (apenas) os efeitos translativos inerentes a um contrato de alienação, só poderá ser estipulada nesse contrato¹⁹. Apenas pode reservar para si o direito de propriedade sobre um bem, suspendendo a sua transmissão, quem outorga contrato de alienação do mesmo, na posição de alienante, pois só ele é o titular do direito reservado.

Mesmo no contrato de mútuo que tenha por finalidade o financiamento de aquisição de um determinado bem, apesar da conexão que possa existir entre este e o contrato de compra e venda, o mutuante não pode reservar para si o direito de propriedade sobre esse bem, pela simples razão que não é o seu titular, sendo juridicamente impossível que alguém reserve um direito de propriedade que não tem.

Só o vendedor, o titular do direito de propriedade sobre uma coisa, pode manter na sua esfera jurídica, por determinado lapso de tempo, a propriedade da coisa que vendeu. E, no caso de incumprimento da condição a que as partes subordinaram a transferência do domínio, abre-se a possibilidade ao vendedor de resolver o contrato e, conseqüentemente, obter a restituição do bem alienado.

¹⁹ Neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Garantias das obrigações*, págs. 268-275; RAÚL VENTURA, *O contrato de compra e venda no Código Civil*, R.O.A., 43 (1983), págs. 605-606.

Se a **entidade financiadora nada aliena**, limitando-se a conceder crédito ao consumidor para lhe possibilitar a compra de um bem, vendido por um terceiro, **não pode reservar para si o direito de propriedade desse bem, por tal direito não existir na sua esfera jurídica.**

Creemos, pois, que perante os argumentos supra explanados a doutrina que defende a **nulidade** desta cláusula a favor da entidade financiadora é a mais acertada²⁰.

As posições doutrinárias supra expostas têm tido sido secundadas por diversas decisões jurisprudenciais²¹, embora exista doutrina e jurisprudência, manifestamente minoritária, que se tem pronunciado em sentido contrário, ou seja, pela validade de tal cláusula²².

Entendemos, mesmo, que o facto do art.º 6º, n.º 3, al. f) do Decreto-Lei n.º 359/91, de 21 de Setembro, que consagra o regime jurídico do crédito ao consumo, prever como cláusula dos contratos de crédito ao consumo «o acordo sobre reserva de propriedade», não torna válida a sua estipulação a favor da entidade financiadora, quando ocupa a posição de terceira relativamente ao contrato de alienação, uma vez que

²⁰ GRAVATO MORAIS, *União de contratos de crédito e de venda para o consumo*, pág. 307, nota 572; PAULO DUARTE, *Contratos de concessão de crédito ao consumidor: em particular as relações trilaterais, resultantes da intervenção de um terceiro financiador*, pág. 193

²¹ Neste sentido, pode ver-se os seguintes Acórdãos, todos disponíveis em www.dgsi.pt: da Relação de Lisboa, de 27-5-2003, 14-12-2004, 22-6-2006, 29-6-2006, 12-7-2006 e 14-9-2006; da Relação do Porto, de 1-6-2004.

²² ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Algumas reflexões em torno da cláusula de reserva de propriedade a favor do financiador* [Estudos em comemoração do 10º Aniversário da licenciatura em Direito da Universidade do Minho], págs. 631-649; Acórdãos da Relação de Lisboa, de 16-10-2003, 28-3-2006 e 22-6-2006, todos disponíveis em www.dgsi.pt. E, ainda, nos Acórdãos da Relação de Lisboa, de 13-3-2003 (CJ, XXVIII, 2, pág. 74), de 12-6-2003 (CJ, XXVIII, 3, pág. 111), de 29-9-2004 (www.dgsi.pt), de 5-5-2005 (www.dgsi.pt), estes defendendo a admissibilidade da estipulação dum reserva de propriedade a favor do vendedor, condicionada ao cumprimento das obrigações assumidas pelo comprador perante o mutuante que financiou a aquisição do bem.

tal disposição se reporta às situações em que o pagamento do preço ao vendedor é diferido para momento posterior ao da entrega do bem, sendo este o beneficiário da reserva de propriedade clausulada.

O art.º 409º CC não pode ser aplicado, por analogia, a esta situação, uma vez que não é possível equiparar a posição do alienante, proprietário de um bem que aliena, a quem é atribuída a possibilidade de convencionar a suspensão dos efeitos translativos do contrato de alienação, com a do mutuante, que não é proprietário desse bem, limitando-se a financiar a sua aquisição. O direito atribuído pelo referido art.º 409º CC, pela sua natureza, só pode ser atribuído a quem é proprietário do bem em causa, não podendo ser concedido a quem não tenha essa qualidade.

A liberdade das partes estipularem cláusulas diferentes das legalmente previstas, nos termos do art.º 405º CC, tem os limites impostos pelo art.º 280º CC, designadamente a impossibilidade jurídica do seu objecto.

Sendo legalmente impossível o objecto da estipulação em análise, a mesma é **nula**, nos termos do art.º 280º, n.º 1 CC.

Concluindo:

sendo alheia ao contrato de alienação, a entidade financiadora não pode legalmente reservar para si o direito de propriedade do bem, o que apenas pode ser feito pelo alienante.

A entidade financiadora, que não tem qualquer intervenção no contrato de compra e venda, não pode reservar para si o direito de propriedade da bem, estando-lhe, também, vedada a resolução do contrato de compra e venda por não ser sujeito da relação jurídica, estabelecida, sim, entre o alienante e o adquirente do bem.

Ora, se o *pactum reservati domini* for efectuado a favor da entidade financiadora, que não teve intervenção no contrato de alienação do bem, tal cláusula é nula, nos termos ao art.º 280º, n.º 1 CC. Assim, o contrato de compra e venda, entre

Reserva de propriedade: características, funções e regime jurídico

alienante e adquirente (entre vendedor e consumidor) opera todos os seus efeitos, nomeadamente a transferência plena do direito de propriedade do bem para o comprador, até porque, normalmente, o direito de crédito do vendedor se encontra integralmente satisfeito por força do financiamento de uma terceira entidade.

4.- A validade e eficácia da cláusula de reserva de propriedade no contrato de fornecimento e colocação de elevadores em prédio urbano

Até por versar matéria mais específica face ao âmbito do presente curso, não poderíamos deixar de aflorar a questão da validade e eficácia da cláusula de reserva de propriedade num contrato de fornecimento e colocação de elevadores em prédio urbano.

Desde logo, importa referir que existem aqui dois binómios: o que se estabelece entre quem encomendou o elevador e contrata com o fornecedor; e o terceiro, que é ou vem a ser o proprietário do edifício onde o elevador será instalado.

A presente questão foi amplamente discutida na doutrina e jurisprudência²³. No entanto, um **Acórdão uniformizador de jurisprudência** pôs fim a tais discussões:

«A cláusula de reserva de propriedade convencionada em contrato de fornecimento e instalação de elevadores em prédios urbanos torna-se ineficaz logo que se concretize a respectiva instalação.»

— **Acórdão STJ, de 31-1-1996**, DR II Série, 7-6-1996

Como se escreveu no dito Acórdão, «embora a cláusula de reserva de propriedade possa ser válida e eficaz quando o elevador é uma coisa móvel por

²³ Cf., p. ex., em sentido contrário da jurisprudência actualmente fixada, o Acórdão STJ, 9-10-1986:

«I - Os elevadores vendidos com cláusula de reserva de propriedade não fazem parte integrante do prédio onde se encontram instalados, mantendo-se como coisas móveis. II - Sendo os elevadores coisa móvel não sujeitos a registo, a referida cláusula de reserva de propriedade é oponível em relação a terceiros sem necessidade de qualquer formalidade especial. (...)» — Ac. STJ, 2-2-2006, www.dgsi.pt [Proc.º 073478 - N.º: JSTJ00012697]

natureza, a partir do momento em que passa a ser parte componente ou integrante de um prédio urbano e, juridicamente, imóvel, ao serviço e sob a propriedade de quem é dono de todo o imóvel, e dos respectivos utentes, tal cláusula torna-se, seguramente, ineficaz e inoponível ao proprietário e aos utentes do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade de quem tenha contratado com o fornecedor do elevador, seja qual for essa responsabilidade, obviamente desde que tenha cobertura jurídica».

Conclusão

A lei portuguesa estabeleceu, não como princípio absoluto, mas como regra supletiva o princípio da transferência da propriedade ou domínio por mero efeito do contrato, pelo que é lícito às partes afastá-lo através da constituição de reserva de propriedade a favor do alienante até ao cumprimento das obrigações do comprador, ou até à verificação de qualquer evento. O negócio fica, assim, sujeito, quanto à transferência da propriedade, a uma *condição suspensiva*²⁴.

A cláusula de reserva de propriedade é frequentemente usada nas vendas a prestações ou com espera do preço, traduzindo uma valiosa defesa do vendedor [credor] contra o incumprimento e insolvência do comprador [devedor].

Face ao incumprimento do comprador, o vendedor pode resolver o contrato, ficando, assim, obrigado a devolver todas as prestações recebidas e com o direito a receber do comprador a coisa objecto do contrato, ou pode exigir judicialmente o cumprimento da obrigação, sendo que neste caso se entende haver uma renúncia, ainda que tácita, à reserva de propriedade por parte do respectivo beneficiário, verificando-se a transferência da propriedade para o comprador, por mero efeito do contrato de alienação. A opção por um dos caminhos é irrevogável e implica a renúncia ao outro.

O *pactum reservati dominii* apenas pode ser efectuado a favor do alienante, pois este é que o titular da propriedade, cuja transferência, por mero efeito do contrato, é suspensa.

Daí que a cláusula de reserva de propriedade a favor de um terceiro, nomeadamente a entidade financiadora da aquisição, que não teve intervenção no

²⁴ ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, pág. 197.

contrato de alienação do bem, seja nula, nos termos ao art.º 280º, n.º 1 CC, por ser legalmente impossível.

A validade e eficácia da cláusula de reserva de propriedade num contrato de fornecimento e colocação de elevadores em prédio urbano é hoje uma matéria pacificada por um Acórdão uniformizador de jurisprudência do STJ²⁵, que consagrou que tal *pactum reservati dominii* é ineficaz e inoponível ao proprietário do imóvel a partir do momento em que o elevador passa a ser parte componente ou integrante de mesmo imóvel.

²⁵ Acórdão STJ, 31-1-1996 [DR II Série, 7-6-1996]

BIBLIOGRAFIA

- ALMEIDA COSTA, “Direito das Obrigações”, 4ª Ed., Coimbra Editora, 1984.
- ANA CATARINA ROCHA, “A cláusula de reserva de propriedade na Directiva 2000/35/CE do Parlamento Europeu e do Conselho sobre as medidas de luta contra os atrasos de pagamento”, Revista da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, I, 2
- ANA MARIA PERALTA, “A Posição do Comprador na Compra e Venda com Reserva de Propriedade”, Almedina, 1990
- ANTUNES VARELA, “Das Obrigações Em Geral”, Vol. II, 5ª Ed., Almedina, 1992
- ARMANDO BRAGA, “Contrato de Compra e Venda”, 3ª Ed., Porto Editora, 1994
- GRAVATO MORAIS, “União de contratos de crédito e de venda para o consumo”, Almedina, 2004
- ISABEL MENÉRES CAMPOS, “Algumas reflexões em torno da cláusula de reserva de propriedade a favor do financiador”, Estudos em comemoração do 10º Aniversário da licenciatura em Direito da Universidade do Minho
- LOBO XAVIER, “Venda a prestações: algumas notas sobre os artigos 934º e 935º do Código Civil, Revista de Direito e Estudos Sociais, 21º
- LUÍS LIMA PINHEIRO, “A Cláusula de Reserva de Propriedade”, Almedina, 1988
- MENEZES LEITÃO, “Garantias das Obrigações”, Almedina, 2006
- MOTA PINTO, “Direitos Reais”, 1976
- PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, Vol. I, Coimbra Editora, 1967, e Vol. II, 3ª Ed., Coimbra Editora, 1986
- PAULO DUARTE, “Contratos de concessão de crédito ao consumidor: em particular as relações trilaterais, resultantes da intervenção de um terceiro financiador”, Dissertação de Mestrado, Coimbra, 2000
- RAÚL VENTURA, “O contrato de compra e venda no Código Civil”, Revista da Ordem dos Advogados, 43 (1983)