

Tribunal da Relação do Porto Processo nº 1837/22.5T8PVZ.P1

Relator: JOSÉ NUNO DUARTE

Sessão: 12 Dezembro 2025

Número: RP202512121837/22.5T8PVZ.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGAÇÃO

LOCAÇÃO FINANCEIRA

VÍCIOS OU INADEQUAÇÃO DA COISA LOCADA

RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

Sumário

I – O princípio da desresponsabilização do locador financeiro pelos vícios ou pela inadequação da coisa locada que, com ressalva do disposto no artigo 1034.º do Código Civil, está estabelecido no artigo 12.º do regime aprovado pelo DL n.º 149/95, de 24-06, pressupõe que o bem tenha sido fornecido por terceiro e o locador tenha tido no negócio um papel meramente financeiro, adquirindo a coisa que o locatário escolheu e cedendo a este, mediante remuneração, o gozo temporário da mesma.

II – Se, diferentemente, o bem tiver sido fornecido pelo próprio locador, por já integrar o seu património, pode haver lugar à sua responsabilização perante o locatário segundo as regras gerais da locação previstas nos artigos 1032.º e seguintes do Código Civil.

Texto Integral

Processo: 1837/22.5T8PVZ.P1

Relator: José Nuno Duarte; 1.º Adjunto: Carlos Gil; 2.ª Adjunta: Teresa Fonseca.

Acordam os juízes signatários no Tribunal da Relação do Porto:

I - RELATÓRIO

A..., Lda., NIPC ...75, instaurou a presente acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra **Banco 1..., S.A.**, NIPC ...10, alegando, em suma, que a Ré incumpriu um contrato de locação financeira imobiliária que celebrou consigo, já que os prédios urbanos locados não beneficiam de licença de utilização, facto que inviabiliza o exercício da opção de compra dos mesmos que foi acordada no contrato. Refere, ainda, que a Ré agiu sempre de forma ardilosa, pois, apesar de saber do problema existente, levou a que a Autora celebrasse um contrato que, caso tivesse conhecimento da falta de licença de utilização, jamais teria celebrado, mais acrescentando que a falta de licença não é suprível em termos conformes à manutenção do interesse da Autora na exploração e aquisição dos prédios, pois implica demolições parciais. Conclui peticionando que:

- (a) seja declarado que "...a Ré, por facto a esta imputável, não cumpriu com as obrigações que havia assumido com a Autora no contrato de locação imobiliária datado de 27 de Novembro de 2013, nomeadamente com a obrigação de transferir para a Autora a propriedade do conjunto imobiliário locado no prazo de 120 dias após aquela exercer o direito de compra antecipada";
- (b) seja declarado resolvido "...o aludido contrato locação imobiliária datado de 27 de Novembro de 2013, por incumprimento definitivo do mesmo por facto imputável à Ré, que usou de dolo no momento da celebração do contrato";
- (c) a Ré seja condenada "...a pagar à Autora, restituindo tudo o que recebeu e com o qual enriqueceu, designadamente, o valor de 108.448,51€ pago pela Autora a título de rendas em amortização da compra do conjunto imobiliário prometido vender e respectivos seguros, o valor de 16.523,91€ pago pela Autora a título de impostos, nomeadamente IMI, e, por fim, o valor de 8.105,50€ gasto pela Autora em obras conservação e melhoria do conjunto imobiliário prometido vender, no montante total de 133.077,92€ (cento e trinta

e três mil, setenta e sete euros e noventa e dois centimos), ao qual acrescerão juros desde a data da citação até integral pagamento”;

(d) a Ré seja ainda condenada “...a sanção pecuniária compulsória, isto é, ao pagamento de um valor diário, a fixar pelo tribunal, nos termos do artigo 384.º, n.º 2 do Código Processo Civil e 829.º-A do Código Civil, segundo critérios de razoabilidade, a título de sanção pecuniária compulsória, por cada dia de atraso no pagamento e ou no cumprimento do que vier a ser condenada”.

A Ré, **Banco 1..., S.A.**, contestou a acção, pugnando pela sua absolvição mediante a alegação de que, quer antes da celebração do contrato, quer na pendência deste, agiu sempre com lisura e que a falta de licença invocada é imputável a AA, a quem a autora comprou os prédios, bem como a BB. Mais referiu que só no decurso do ano de 2014 é que teve conhecimento que o prédio misto não possui alvará de utilização, o que a levou a colocar de imediato o sócio-gerente da A. ao corrente da situação, tendo, então, sido acordado por ambas as partes que iriam manter a execução deste com o propósito de resolverem o problema junto das entidades administrativas, o que, no entanto, apesar de ser possível, ainda não aconteceu.

Foi admitida a intervenção acessória, ao lado da ré, de BB e de AA, mas, por inviabilidade da citação deste último, foi julgada finda a sua intervenção acessória.

Citado, o interveniente acessório **BB** apresentou contestação a defender que a acção deve ser julgada improcedente, mais referindo, a título subsidiário, que, caso venha a ser declarada a resolução do contrato, não assiste à Autora o direito de receber o *quantum indemnizatório* que peticiona.

Foi admitida a ampliação do pedido deduzido pela Autora no sentido de a Ré ser condenada num adicional de €4.284,11, por rendas, prémios de seguro e comissões que foram debitados à Autora após a apresentação da petição inicial.

Posteriormente, foi realizada audiência prévia destinada aos fins previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º do artigo 591.º do Código do Processo Civil. Nesse âmbito, frustrou-se a tentativa de conciliação entre as partes e foi declarado por estas que reiteram tudo aquilo que já consta nos articulados, tendo o sr. Juiz titular do processo ordenado, de seguida, que os autos lhe fossem conclusos para proferir despacho saneador.

Após, foi proferido despacho saneador no qual foi conhecido imediatamente do mérito da causa, mediante a prolação de sentença cuja parte dispositiva foi a seguinte:

«(...) decide-se julgar a presente acção totalmente improcedente e, em

consequência, absolver a ré do pedido.

Custas pela autora.»

-

A A. veio recorrer desta sentença, apresentando alegações que foram finalizadas com as seguintes **conclusões**:

(...)

-

Tanto a Ré S.A., como o chamado, apresentaram contra-alegações, pugnando ambos pela improcedência total do recurso e consequente confirmação da sentença recorrida.

-

O recurso foi admitido por despacho, que o classificou como sendo de apelação e lhe atribuiu efeito meramente devolutivo, ordenando a sua subida imediata, nos próprios autos, a este Tribunal da Relação.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Conforme resulta do disposto nos artigos 5.º, n.º 3, 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código do Processo Civil, o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação dos recorrentes, sem prejuízo da apreciação por parte do tribunal *ad quem* de eventuais questões que se coloquem de conhecimento oficioso, bem como da não sujeição do tribunal à alegação das partes quanto à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito. No presente recurso, a apelante apontou vários vícios à sentença recorrida, mas nunca concluiu no sentido da mesma padecer de nulidade, antes centrando a sua alegação no facto de o tribunal *a quo* ter incorrido em erro de julgamento, quer ao nível da fundamentação de facto da sentença (por não se ter pronunciado sobre factos integrantes do objecto do processo que, pelos motivos que refere, deviam ter sido dados como provados), quer ao nível da fundamentação jurídica da decisão que proferiu (por não ter procedido a uma

boa análise dos meios de prova de que dispunha, não ter compatibilizado de forma adequada toda a matéria de facto que se encontrava adquirida e por ter procedido a uma errada subsunção dos factos ao direito). Desta forma, considerando-se aquilo que foi aduzido pela recorrente nas conclusões das suas alegações, **as questões a tratar** no presente recurso são as seguintes:

A) se a matéria de facto fixada na sentença deve ser ampliada;

B) se é de aplicar ao contrato celebrado entre as partes o princípio da irresponsabilidade do locador por vícios do bem locado previsto no Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira;

C) se a acção deve ser julgada procedente.

III - FUNDAMENTAÇÃO

A) Dos factos

A sentença recorrida conheceu do mérito da causa com base na seguinte factualidade que julgou estar provada:

- a) Representantes da autora e ré apuseram as suas assinaturas no escrito junto por cópia com a petição inicial como documento n.º 2, datado de 27/11/2013, que aqui se dá por integralmente reproduzido, no qual declararam nomeadamente celebrar um contrato locação financeira imobiliária tendo por objecto um prédio urbano composto por dois edifícios situado na freguesia e concelho da Maia descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...74/19950712, e inscrito na matriz sob os artigos ...68... e ...69.º, mediante o pagamento pela autora de 180 rendas, em montantes aí fixados, vencendo-se a primeira em 22/04/2008, podendo a autora optar pela compra do prédio no termo do prazo do contrato, mediante o pagamento de €2.300,00 (art. 3.º da petição inicial e documento n.º 2 junto com a petição inicial);
- b) Entre Novembro de 2013 e Dezembro de 2022, a autora pagou à ré um total de €108.448,51 a título de rendas, prémios de seguro e comissões consequentes ao estipulado em a); (arts. 18.º e 19.º da petição inicial);
- c) Nos anos de 2014 a 2022, a autora pagou um total de €16.593,91 à autoridade tributária a título de IMI respeitante aos prédios mencionados em a); (arts. 20.º e 21.º da petição inicial);
- d) Entre Novembro de 2013 e Dezembro de 2022, a autora custeou reparações, pinturas, substituição de pavimento, instalação de uma porta,

- colocação de divisórias em pladur e substituição do sistema eléctrico nos prédios mencionados em a) num total de €8.105,50 (arts. 22.º e 23.º da petição inicial);
- e) Em Novembro de 2019 a autora fez comunicar à ré a sua intenção de proceder à compra antecipada do prédio mencionado em a); (art. 26.º da petição inicial);
- f) Em meados de 2021 a autora foi informada da inexistência de utilização do prédio mencionado em a) e que a sua emissão pela Câmara Municipal da Maia dependeria da demolição parcial de um dos prédios; (arts. 30.º e 31.º da petição inicial);
- g) A autora comunicou à ré que pretendia resolver o contrato, por incumprimento definitivo. (art. 37.º da petição inicial).

A recorrente requereu a ampliação desta matéria de facto, indicando na conclusão XVI das suas alegações catorze pontos de facto que, segundo o que sustenta, devem também ser considerados provados [\[1\]](#). Para tal, especifica na conclusão seguinte os meios probatórios (todos eles de índole documental) que devem levar à inclusão dos factos em causa no elenco da factualidade provada, mais acrescentando, na conclusão XVII, que essa inclusão também se impõe em virtude de tais factos não terem sido impugnados nos articulados e, por isso, se encontrarem admitidos por acordo.

Porque se entende que o recorrente que pugna pela ampliação da matéria de facto, por esta implicar uma alteração da decisão sobre os factos provados que foi proferida pelo tribunal *a quo*, não pode deixar de observar os ónus estabelecidos no artigo 640.º do Código do Processo Civil [\[2\]](#), considera-se que, no caso em apreço, a ora recorrente, sob o ponto de vista formal, cumpriu adequadamente os deveres impostos por este preceito legal. Cumpre, por isso, analisar se, realmente, devem ser considerados provados os factos que a recorrente enunciou.

No que diz respeito aos **factos enunciados sob os nºs 1 a 10**, está em causa factualidade diversa que a Ré alegou na contestação sobre anteriores actos de aquisição da propriedade dos prédios objecto do contrato que está em causa nos presentes autos, bem como sobre contratos de locação financeira (e de sub-locação) desses prédios e que foram celebrados antes daquele que, em 27-11-2013, foi outorgado com a Autora. Tal factualidade foi alegada pela Ré com o objectivo de sustentar que, ao contrário daquilo que a Autora alegou na petição inicial, agiu com plena boa-fé quando celebrou com ela o contrato de 27-11-2013, pois estava convicta de que os prédios dispunham do alvará de utilização nº 188/03, passado em 26 de Junho de 2003 pela Câmara Municipal da Maia. Na medida em que nada constava na petição inicial quanto a esta

factualidade e, após a apresentação da contestação, a Autora não teve qualquer intervenção nos autos em que se pronunciasse quanto à mesma, afigura-se que a matéria de facto em causa, na parte em que extravasa os elementos objectivos que resultam das escrituras públicas e dos contratos certificados que foram juntos como documentos probatórios da contestação, não pode ser considerada admitida por acordo, pois, decorrendo do artigo 584.º do Código do Processo Civil que, quando o réu se defende por impugnação, não há direito de resposta (sem ser nos casos de apresentação de réplica para os fins indicados naquele artigo), não pode ser surpreendida na conduta processual da Autora qualquer tomada de posição (expressa ou presumida) de índole confessória. A força probatória própria das escrituras públicas e dos contratos certificados que acompanharam a contestação permite, no entanto, que os elementos que neles constam, dada a sua relevância para a decisão da causa, sejam dados como assentes. Por isso, apenas nesta parte deve proceder a pretendida ampliação da matéria de facto. Concomitantemente, visto que tanto a Autora como a Ré fizeram juntar aos autos o documento (doc. 6 da petição inicial / doc. 3 da contestação) correspondente ao alvará de utilização nº 188/03, passado em 26 de Junho de 2003 pela Câmara Municipal da Maia que se encontra referido no “contrato de locação financeira imobiliária” junto como doc. 2 da petição inicial e também na escritura de compra e venda junta como doc. 1 da contestação, encontram-se reunidas as condições para que, tal como propugna a ora recorrente, seja dado como provado o facto alegado no artigo 6.º da contestação, ou seja, que esse alvará foi emitido em nome de AA.

Pelo exposto, relativamente à pretensão da recorrente para que seja ampliada a matéria de facto provada com os factos que enuncia sob os n.ºs 1 a 10, defere-se a mesma parcialmente, determinando-se que, com exclusão de tudo o mais, sejam apenas os seguintes factos à matéria de facto provada:

h) Por escritura pública de compra e venda outorgada em 25-07-2003, o Banco 1..., S.A., na prossecução do seu objecto social, adquiriu a AA - que foi representado nesse acto por CC, investida da qualidade de sua procuradora - um conjunto imobiliário (prédio misto) composto por:

i. Prédio urbano de R/C, destinado a habitação, composto por dois quartos, uma casa de banho, sanitário, sala, cozinha e despensa, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o número...74/19950712 e inscrito na matriz predial sob o artigo ...68 da freguesia ..., concelho da Maia;
ii. Prédio urbano, composto por dois pisos, destinado à atividade industrial - tratamento de leitões, formado por uma sala de lavagem, sala de fornos, sala com duas câmaras frigoríficas e uma sala de recepção, descrito na descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o número...74/19950712 e

- inscrita na matriz predial sob o artigo...69 da freguesia ..., concelho da Maia;*
iii. *Parcela de terreno destinada a construção urbana, descrito na descrição na 2.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o número...74/19950712 e inscrito na matriz predial sob o artigo ...35 da freguesia ..., concelho da Maia.*
i) *AA havia adquirido o conjunto imobiliário referido em h) a BB e esposa CC, por escritura pública outorgada em 13-07-1998.*
j) *Na escritura pública de compra e venda celebrada em 25-07-2003 consta que foi exibido no acto notarial "o alvará de utilização nº 188/03, passado em 26 de Junho de 2003, pela Câmara Municipal da Maia referentes aos edifícios vendidos".*
k) *Tal documento estava emitido em nome de AA.*
l) *Nessa escritura pública de 25-07-2003 consta também que o imóvel era adquirido pelo Banco "para ser destinado a locação financeira imobiliária a BB e mulher CC".*
m) *Nessa mesma data, 25-07-2003, o Banco 1... S.A. celebrou um contrato de locação financeira imobiliária, referente ao conjunto predial que adquiriu, com BB e mulher CC.*
n) *Em 18-06-2008 o Banco 1... S.A. celebrou um contrato de locação financeira imobiliária, referente a esse mesmo conjunto predial, com AA.*
o) *Em 20-06-2008, AA, com o conhecimento e a autorização do Banco 1.... S.A., celebrou com a sociedade B..., Lda., um contrato de sublocação desse mesmo conjunto imobiliário.*

No que concerne aos demais factos cuja inclusão na matéria de facto provada foi requerida pela recorrente, afigura-se-nos claro que aquele que foi enumerado sob o n.º 11 pode, efectivamente, ser dado como assente, pois está em causa matéria que foi alegada no artigo 1.º da petição inicial e que, para além de estar devidamente documentada pelo teor da certidão permanente da Autora junta aos autos, não foi impugnada em qualquer das contestações.

Assim, determina-se que seja aditado aos factos provados, também, que:

p) A Autora é uma sociedade por quotas que se dedica, na sua actividade, à exploração de churrascaria com comércio de leitão assado e comércio por grosso e a retalho de leitão em carcaça.

Em relação ao **facto 12** referido pela recorrente, o mesmo completa aquilo que o tribunal *a quo* deu como provado no ponto de facto a) quanto ao teor do contrato que foi celebrado 25-07-2003 entre as partes, já que mais não vem do que acrescentar que, em tal contrato, ficou também prevista a possibilidade de a ora apelante exercer a opção de compra antecipada do conjunto imobiliário que lhe foi locado, bem como as condições definidas para o exercício dessa opção. Esta matéria foi alegada no artigo 9.º da petição inicial, não foi

impugnada nos articulados de contestação e está devidamente documentada pela cópia do contrato que instrói os autos. Como tal, deve haver lugar ao aditamento pretendido, o que, no entanto, não postula que seja criado um ponto de facto autónomo, bastando que a factualidade em causa seja acrescentada no final do facto provado fixado na alínea a) da sentença recorrida. Nestes termos, determina-se que esta alínea passe a ter a seguinte redacção:

a) Representantes da autora e ré apuseram as suas assinaturas no escrito junto por cópia com a petição inicial como documento n.º 2, datado de 27/11/2013, que aqui se dá por integralmente reproduzido, no qual declararam nomeadamente celebrar um contrato locação financeira imobiliária tendo por objecto um prédio urbano composto por dois edifícios situado na freguesia e concelho da Maia descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...74/19950712, e inscrito na matriz sob os artigos ...68... e ...69.º, mediante o pagamento pela autora de 180 rendas, em montantes aí fixados, vencendo-se a primeira em 22/04/2008, podendo a autora optar pela compra do prédio no termo do prazo do contrato, mediante o pagamento de €2.300,00, ou ainda exercer a opção de compra antecipada mediante, desde que:

- Não se encontre em dívida em mora em relação a qualquer das suas obrigações;*
- Manifeste essa vontade, por escrito, ao locador com uma antecedência de, pelo menos, 90 (noventa) dias;*
- Pagar, com a escritura respetiva, o valor da compra antecipada que corresponderá ao valor do investimento ainda em dívida, acrescido de 0,5% (zero vírgula cinco por cento).*

Abordando agora a pretensão de inclusão na matéria de facto provada do **facto 13** indicado pela recorrente, constata-se que está em causa factualidade que foi alegada pelo Banco 1..., S.A., nos artigos 30.º e 31.º da sua contestação, para contrariar a alegação da Autora de que somente em 2019 é que teve conhecimento de irregularidades relacionadas com o Alvará de Licença de Utilização n.º 188/03, de 26-06-2003. A Autora, durante os articulados, nunca tomou qualquer posição especificada sobre aquilo que, a tal propósito, foi alegado pela Ré. Devido a isso, a matéria de facto em causa, não obstante o teor do doc. 8 junto com a contestação, mantém-se controvertida e, consequentemente, não pode, pelo menos por ora, ser dada como assente. Resta, finalmente, decidir se a matéria que consta do **facto 14** indicado pela recorrente deve ser integrada na factualidade provada. Desde já se diga que sim, pois, está em causa a alegação feita nos artigos 3.º e 4.º do articulado em que a ora recorrente requereu a ampliação do pedido que tinha deduzido na

petição inicial e que não foi contrariada no articulado de resposta que o Banco 1..., S.A., apresentou em 23-08-2023. A Ré, com efeito, admitiu que, durante o primeiro trimestre de 2023, continuou a receber os montantes contratados com a Autora, frisando apenas que, pouco depois, isso deixou de acontecer, por a Autora ter cancelado a autorização de transferência bancária que permitia esses pagamentos, o que, na sua perspectiva, a fez incorrer em incumprimento contratual. Nesta conformidade, decide-se aditar à matéria de facto assente que:

q) Entre Janeiro e Abril de 2023, a Autora pagou à Ré um total de €:4.248,11, a título de rendas, prémios de seguro e comissões relativos ao contrato mencionado em a).

B) Da relação contratual estabelecida entre as partes

Analizada a sentença recorrida, verifica-se que o tribunal *a quo* absolveu a Ré do pedido por entender, no essencial, que: 1.º) as partes celebraram um contrato de locação financeira que teve como objecto um conjunto de três prédios; 2.º) a falta de licença de utilização dos prédios constitui um vício da coisa locada; 3.º) de acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, só pode ser imputada responsabilidade ao locador por vícios da coisa locada quando tais vícios determinam “a privação, definitiva ou temporária, do gozo da coisa ou a diminuição dele por parte do locatário”; 4.º) A autora não alegou qualquer facto no sentido de estar privada do gozo da coisa locada em consequência da invocada falta de licença de utilização.

A sociedade recorrente discorda desta análise jurídica, defendendo na presente apelação que, diferentemente do afirmado pelo tribunal *a quo*, não celebrou com o Banco recorrido um contrato de locação financeira típico, porquanto o conjunto imobiliário cujo gozo lhe foi cedido já era propriedade do banco locador, e, por isso, os prédios em apreço não foram adquiridos pelo locador financeiro por indicação do locatário, conforme pressupõe o regime jurídico do contrato de locação financeira. Mais defende que, por via disso, a norma prevista no artigo 12.º do regime aprovado pelo DL n.º 149/95, de 24-06 (segundo a qual “[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”) não se aplica ao caso dos autos, pois constitui pressuposto da mesma que o bem locado tenha sido fornecido por uma entidade terceira indicada ao locador pelo próprio locatário.

Conforme resulta da noção que o artigo 1.º do Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira (RJCLF), aprovado pelo DL n.º 149/95, de 24 de Junho, o contrato de locação financeira apresenta as seguintes características, definidoras do seu tipo:

- a) uma das partes (locador) obriga-se a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa;
- b) a outra parte (locatário) obriga-se a pagar uma retribuição pela cedência desse gozo;
- c) a coisa objecto do contrato é adquirida ou construída por indicação do locatário;
- d) o locatário pode adquirir a coisa decorrido o prazo acordado para a sua cedência;
- e) o preço dessa aquisição deve estar determinado no contrato ou ser determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados.

Uma vez que o artigo 1022.º do Código Civil define a locação como sendo “[o] contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”, pode-se concluir que, em termos estruturais, o contrato de locação financeira regulado pelo DL n.º 149/95, de 24-06 é um “mais” perante o contrato de locação simples, já que, basicamente, lhe acrescenta as três características referidas nas alíneas c), d) e e) do parágrafo anterior [\[3\]](#).

Conforme decorre do exposto, não há dúvidas de que uma das características do contrato de locação financeira é o facto de a coisa, móvel ou imóvel, cujo gozo é cedido pelo locador ao locatário, ter sido *adquirida ou construída por indicação* deste. Isso sucede devido à concepção de que, nesse contrato, “[o] locador financeiro desempenha um papel totalmente diferente do mero locador. Financia o gozo da coisa (que concede ao locatário), entregando o *montante mutuado ao vendedor*” [\[4\]](#). Tal justifica também que, diferentemente do que acontece nos contratos de locação simples, na locação financeira, o risco de perecimento da coisa não corra por conta do locador, mas, sim, do locatário (cf. artigo 15.º do RJCLF) e, também, que o locador não responda pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1034.º do Código Civil (cf. artigo 12.º do RJCLF). O papel do locador é, acima de tudo, o de financiar a operação pretendida pelo locatário mediante a assunção, nesse âmbito, das três obrigações fundamentais que constam do n.º 1 do artigo 9.º do RJCLF: *a) adquirir ou mandar construir o bem a locar; b) conceder o gozo do bem para os fins a que se destina; c) vender o bem ao locatário, caso este queira, findo o contrato.*

Como, porém, esclarece Diogo Leite de Campos [\[5\]](#), a desresponsabilização do locador pelos vícios ou pela inadequação da coisa estabelecida no artigo 12.º do RJCLF, pressupõe que o bem tenha sido fornecido por terceiro, pois, quando assim acontece, o locatário pode, *de acordo com as regras gerais do direito das obrigações*, imputar responsabilidades ao fornecedor pelos problemas com que se depare [\[6\]](#); se, diferentemente, o bem tiver sido

fornecido pelo locador, “...o locador responderá perante o locatário pelo próprio bem”; tudo dependerá das circunstâncias, pois, ainda que, normalmente, o locador tenha *um papel meramente financeiro*, se se comportar como um “*normal*” locador, então será responsável perante o locatário.

No caso dos autos, mostra-se assente que o Banco 1..., S.A. - conforme, aliás, foi assumido logo na respectiva contestação - é proprietário desde 2003 do conjunto imobiliário cujo gozo cedeu à ora recorrente através do contrato que celebrou com esta em 27-11-2013. Na relação contratual que foi estabelecida entre as partes não se verificou, pois, a intervenção de qualquer vendedor contra quem a sociedade locatária possa exercer direitos relativos ao bem locado, reclamando, nomeadamente, dos vícios que este apresente ou da inadequação do bem face aos fins do contrato. Consequentemente, assiste razão à recorrente quando veio defender nesta apelação que não foi celebrado entre as partes um contrato de locação financeira típico em que o papel do Banco 1..., S.A., tenha sido de mero financiador da operação efectuada, pois *in casu* o locador já era proprietário dos prédios locados e, por isso, deve ser considerado “fornecedor” desse conjunto imobiliário.

A atipicidade contratual que se acaba de referir, pelos motivos que foram expostos *supra*, arreda a aplicação ao caso da regra estabelecida no artigo 12.º do RJCLF sobre a responsabilidade que pode ser imputada ao locador pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato. Em sua vez, devem ser convocadas as regras gerais da locação previstas nos artigos 1032.º e seguintes do Código Civil. Tais regras alargam as possibilidades de responsabilização do locador pelo facto de a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, bem como de, nessas circunstâncias, o contrato ser considerado não cumprido. Por isso, ao contrário do que foi feito pelo tribunal a *quo*, não se pode concluir já no sentido da improcedência dos pedidos que a ora recorrente deduziu nos autos. Tal implica, consequentemente, que a sentença recorrida seja revogada.

C) do mérito da acção

Devendo, pelos motivos explicados, haver lugar à revogação da sentença recorrida, resta apreciar se, tal como também é propugnado pela apelante, deve ser proferida decisão que julgue procedente a acção, condenando-se o Banco 1..., S.A., nos pedidos que foram formulados contra si.

A resposta é claramente negativa, pois, não obstante já ter sido dada como assente nos autos matéria de facto pertinente para a decisão que deve ser

proferida quanto ao mérito da causa (e de sobejarem, ainda, outros factos, como os referidos nos artigos 2, 4, 10, 11 e 24 da petição inicial, ou no artigo 5 da contestação apresentada pelo interveniente acessório BB, que estão devidamente documentados nos autos), mantém-se controvertida muita factualidade, igualmente pertinente, que foi alegada nos articulados oferecidos pelas partes intervenientes no litígio. Tal acontece, nomeadamente, com a matéria de facto de teor não conclusivo ou normativo ínsita nos artigos 14 a 17, 25 a 42 e 47 a 59 da petição inicial, bem como com a matéria de facto relevante que consta dos artigos 9 e 17 e seguintes da contestação apresentada pelo Banco 1..., SA., e nos artigos 13 a 17 da contestação apresentada por BB. Só depois de, em conformidade com as regras do processo civil, ser apurada todo esse conjunto de factos é que se poderá fazer uma análise jurídica completa do caso e, em função da mesma, decidir sobre a procedência, total ou parcial, ou sobre a eventual improcedência, da acção. Para tal, deve ser retomada a tramitação que estava a ser seguida quando, de forma prematura, o tribunal *a quo* conheceu do mérito da causa.

Quanto às custas devidas pela apelação, uma vez que a recorrente sai vencedora quanto à sua pretensão de revogação da decisão recorrida, mas, ao contrário, é vencida quanto à pretensão que formulou para que a acção seja, desde já, julgada procedente, devem as mesmas ser suportadas, em partes iguais, por recorrente e recorridos (cf. artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do Código do Processo Civil).

IV - DECISÃO

Pelos fundamentos expostos, julgando-se parcialmente procedente a apelação, acorda-se em:

1.º) revogar a sentença recorrida;

2.º) não decidir do mérito da acção a favor da recorrente, antes se determinando que os autos prossigam a sua tramitação com a prolação do despacho, previsto no artigo 596.º, n.º 1 do Código do Processo Civil, de identificação do objecto do litígio e enunciação dos temas da prova;

3.º) condenar recorrente e recorridos no pagamento, a meias, das custas da apelação.

Notifique.

SUMÁRIO

(Elaborado pelo relator nos termos do artigo 663.º, n.º 7, do C.P.C.)

.....
.....
.....

Acórdão datado e assinado electronicamente

(redigido pelo primeiro signatário segundo as normas ortográficas anteriores ao Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1990)

Porto 12/12/2025

José Nuno Duarte

Carlos Gil

Teresa Fonseca.

[1] Tais factos voltam a ser enumerados, sob os n.ºs 1 a 14, na conclusão LXXI, local onde, após, são transcritos (sob os n.ºs 15 a 20) os factos b) a g) dados como provados na sentença recorrida.

[2] Cf., neste sentido, entre outros, o Ac. RP 10-11-2025, proc. 2173/23.5T8PNF.P1, (rel. Carlos Gil) <URL: <https://www.dgsi.pt/>>.

[3] Cf., neste sentido, Diogo Leite de Campos, «Locação Financeira (Leasing) e Locação», *Revista da Ordem dos Advogados*, 2002, Ano 62, Vol III, Dez 2002, p. 761.

[4] Fernando Gravato de Moraes, *Manual da Locação Financeira*, Coimbra : Almedina, 2006, p. 127.

[5] *Locação Financeira*, cit., p. 765.

[6] Nesse sentido, o artigo 13.º do RJCLF estabelece 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”.