

Decreto-Lei nº 37/2000
de 28 de Agosto

A locação financeira tem desempenhado nos países em vias de desenvolvimento uma importante função no financiamento do investimento privado e no relançamento da economia nacional.

A locação financeira, por força das suas próprias características, proporciona às empresas e a outras entidades que a ela recorrerem de firmes benefícios nos planos jurídico, económico e fiscal, donde a necessidade de o seu campo de aplicação não ser restritivo, abrangendo bens imóveis e móveis.

Assim, no uso da faculdade conferida pela alínea a) do artigo 203º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições-gerais

Artigo 1º

Noção

Locação financeira é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, contra retribuição, a conceder à outra o gozo temporário de uma coisa, adquirida ou construída por indicação desta e que a mesma pode comprar, total ou parcialmente, num prazo convencionado, mediante pagamento de um preço determinado ou determinável, nos termos do próprio contrato.

Artigo 2º

Locação financeira de coisas móveis

A locação financeira de coisas móveis respeita apenas a bens de equipamento.

Artigo 3º

Locação financeira de coisas imóveis

1. A locação financeira de coisas imóveis tem por exclusivo objecto:

- a) Bens imóveis afectados ou a afectar ao investimento produtivo na indústria, na agricultura, no comércio ou em outros sectores de manifesto interesse económico ou social.
- b) Bens imóveis destinados a habitação.

2. O contrato de locação financeira de imóveis para habitação só pode ter por objecto prédios ou fracções autónomas em regime de propriedade horizontal com aptidão habitacional, atestada, pela licença municipal de utilização passada mediante vistoria realizada menos de oito anos antes de celebração do contrato.

Artigo 4º

Limites à autonomia das partes

O Banco de Cabo Verde pode, por aviso, estabelecer normas sobre a determinação dos montantes das rendas e dos valores residuais atribuídos aos bens locados, bem como definir as condições e critérios da sua eventual revisão, a prioridade convencionada para o pagamento das rendas e os prazos por que serão efectuados os contratos.

Artigo 5º

Boa fé

Na celebração do contrato, assim como na sua interpretação e aplicação, devem as partes respeitar os ditames da boa fé.

CAPÍTULO II

Celebração e vigência do contrato

Artigo 6º

Partes

São partes do contrato de locação financeira, como locadora, apenas a sociedade de locação financeira constituída no país ao abrigo da legislação aplicável e, como locatário, pessoa singular ou colectiva nacional ou estrangeira.

Artigo 7º

Proposta

Os interessados na celebração de contratos de locação financeira devem dirigir-se a uma sociedade de locação financeira, apresentando uma proposta com a identificação do vendedor, da coisa a adquirir, devidamente caracterizada, os prazos de entrega e demais cláusulas do contrato.

Artigo 8º

Forma

1. O contrato e locação financeira e coisas imóveis deve ser celebrado por escritura pública e fica autenticação notarial e a registo.

2. O contrato de locação financeira de coisas móveis é celebrado por documento particular, devendo as assinaturas dos outorgantes ser reconhecidas presencialmente ou por semelhança, conforme os móveis locados estejam ou não sujeitos a registos.

Artigo 9º

Publicidade

1. A locação financeira de coisas imóveis registáveis fica sujeita a inscrição na competente conservatória de registo.

2. Nas coisas móveis deve ser colocada placa ou aviso visível, indicativo do direito de propriedade da sociedade de locação financeira.

Artigo 10º

Renda e preço de aquisição

1. A renda a propor deve permitir, dentro do período de vigência do contrato, a amortização do bem locado e cobrir os encargos e a margem de lucro da sociedade de locação financeira.

2. Se, por força de incumprimento de prazos ou de quaisquer cláusulas contratuais por parte do fornecedor ou construtor dos bens locados ou ainda de funcionamento defeituoso

ou de rendimento inferior ao previsto dos equipamentos locados, se verificar nos termos da lei civil, uma redução do preço das coisas fornecidas ou construídas, deve a renda a pagar pelo locatário ser, proporcionalmente, reduzida.

3. O preço de aquisição pelo locatário deve corresponder ao presumível valor residual do bem locado no fim do prazo do contrato.

Artigo 11º

Duração

1. As locações financeiras de coisas móveis não podem ser celebradas por prazos inferiores a dois e sete anos, respectivamente.

2. O prazo de locação financeira de coisas móveis deve corresponder aproximadamente a mais de metade do período presumível de utilização económica da coisa..

3. Em qualquer caso, o contrato de locação financeira não pode ter duração superior a trinta anos, considerando-se reduzida a este limite quando se estipule prazo superior.

Artigo 12º

Prazo supletivo

Não havendo qualquer estipulação quanto à duração do contrato, aplicam-se supletivamente os prazos referidos no nº 1 do artigo 11º

Artigo 13º

Vigência

1. O contrato de locação financeira produz efeitos a partir dá dada da sua celebração.

2. As partes podem, no entanto, condicionar o início da sua vigência à efectiva aquisição ou construção, quando disso seja caso, das coisas locadas, à sua tradição a favor do locatário ou a quaisquer outros factos.

Artigo 14º

Transmissão do direito do locador

O contrato de locação financeira subsiste, para todos os efeitos, nas transmissões do direito do locador, ocupando a sociedade de locação financeira adquirente a mesma posição da sua antecessora.

Artigo 15º

Transmissão do direito do locatário

1. O direito do locatário pode ser transmitido entre vivos, nas condições previstas pelo artigo 1115º do Código Civil, e por morte, a título de sucessão legal ou testamentária, quando o sucessor prossiga a actividade profissional do falecido, podendo, em qualquer dos casos o locador opor-se a transmissão desse direito, provando não oferecer o novo locatário garantias bastantes à execução do contrato.

2. Tratando-se de locação financeira de imóveis para habitação, a posição do locatário é livremente transmissível, entre vivos, salvo cláusula em contrário, e por morte.

Artigo 16º

Novo contrato

Ficando o prazo do contrato, quando o locatário não queira usar da faculdade de aquisição, podem as partes celebrar nova locação financeira.

CAPÍTULO III

Posição jurídica do locador e do locatário

Secção I

Posição Jurídica do locador

Artigo 17º

Princípio geral

Em tudo o que não lhe seja coarctado pela existência do direito do locatário, pode o locador usar, em relação à coisa locada, de todas as faculdades inerentes ao seu e direito, exigindo do locatário o cumprimento integral das respectivas obrigações.

Artigo 18º

Poderes em relação à coisa locada

Em relação à coisa locada, pode o locador, em especial:

- a) Defender a sua integridade, nos termos gerais de direito;
- b) Examiná-la, sem prejuízo da actividade normal do locatário;
- c) Fazer suas, sem comparação, as peças ou outros elementos acessórios, incorporados na coisa pelo locatário.

Artigo 19º

Deveres em relação ao locatário

Em relação ao locatário, está o locador, em especial, adstrito a:

- a) Adquirir ou construir a coisa nos termos acordados;
- b) Conceder o gozo da coisa ao locatário pelo prazo do contrato;
- c) Vender a coisa do locatário, caso este queira, findo o contrato.

Artigo 20º

Vícios da coisa locada

O locador não responde pelos vícios da coisa locada ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo o disposto no artigo 1031 do Código Civil.

Secção II

Posição Jurídica do Locatário

Artigo 21

Posição geral

O locatário pode gozar a coisa locada no respeito pelos fins específicos e dentro dos limites impostos pela lei e pelo contrato.

Artigo 22º

Poderes em relação à coisa

Em relação à coisa locada, pode o locatário em especial:

- a) Usá-la e fruí-la, respeitando os fins do contrato, na observância das normas aplicáveis e de acordo com as recomendações do vendedor;
- b) Defender a sua integridade e o gozo, nos termos de seu direito;
- c) Usar, quando disso seja caso, das ações possessórias, mesmo contra o locador;
- d) Transmitir ou onerar, com autorização expressa do locador, total ou parcialmente, o seu direito;
- e) Adquirir a coisa locada, findo o contrato, pelo preço inicialmente estipulado.

Artigo 23º

Relações entre o vendedor e o locatário

O locatário pode exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos à coisa locada.

Artigo 24º

Deveres específicos do locatário

O locatário está, em especial, adstrito a:

- a) Pagar a renda acordada;
- b) Não mover as coisas locadas para sítio diferente do contratualmente previsto, salvo autorização do locador;
- c) Suportar, desde o início da vigência do contrato, todas as despesas de transporte e respectivo seguro, montagem, instalação e reparação da coisa locada;
- d) Avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios da coisa ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos sobre ela quando o locador o ignore;
- e) Efectuar o seguro da coisa locada por forma a abranger a sua perda ou deterioração e a responsabilidade civil emergente de danos por ela provocados;
- f) Restituir a coisa locada em bom estado, salvas as deteriorações inerentes a uma utilização normal, findo quando não opte pela sua aquisição, suportando todas as despesas necessárias para a devolução ao locador, incluindo as do seguro, se indispensável.

Artigo 25º

Risco

Na vigência do Contrato, o risco de preenchimento ou deterioração da coisa corre por conta do locatário.

CAPÍTULO IV

Cessação do contrato e garantias

Secção I

Cessação do contrato

Artigo 26º

Cessação

1. O contrato de locação financeira pode cessar pelo decurso do prazo, por denúncia, por revogação ou por resolução.
2. A cessação do contrato de locação financeira não são aplicáveis as normas especiais relativas à locação constantes da Lei Civil.

Artigo 27º

Decurso do prazo

1. Ao locador compete, por carta registada com aviso de recepção, interpelar o locatário para que exerça o seu direito de aquisição da coisa com uma antecedência não inferior a 180 dias, relativamente ao termo do prazo do contrato.
2. O não cumprimento, pelo locador, da obrigação referida do número anterior envolve a prorrogação automática do contrato pelo período correspondente ao atraso verificado na interpelação, não podendo, contudo, o locador exigir o pagamento das rendas correspondentes a esse período.

Artigo 28º

Aquisição da coisa locada

1. O locatário deve comunicar ao locador, por carta registada com aviso de recepção, a sua intenção de adquirir a coisa, no termo do contrato.
2. A carta referida no número anterior deve ser remetida ao locador com uma antecedência mínima de 90 dias relativamente ao termo do contrato, tal como resulta do artigo anterior, sob pena de caducidade do direito de aquisição.

Artigo 29º

Atraso e execução específica

1. O atraso na realização do contrato, não imputável às partes, determina a continuação o dever de pagar rendas, a cargo do locatário, a descontar no preço de aquisição.
2. Havendo incumprimento da promessa, pode qualquer das partes, obter sentença que produza os efeitos de declaração negocial do faltoso recorrendo à execução específica prevista no artigo 830º do Código Civil ou, em alternativa, resolver o contrato por incumprimento.
3. O direito à execução específica referido no número anterior, não pode ser afastado por convenção das partes.

Artigo 30º

Denúncia

1. O locatário pode denunciar o contrato, com ou sem aquisição da coisa locada, sempre que o contrato o permita.

2. O modo de efectivação da denúncia, o preço da coisa locada e o prémio de antecipação do seu pagamento, quando tenha lugar, são determinados ou calculados de acordo com o que contratualmente tiver sido estabelecido.

Artigo 31º

Revogação

As partes podem, a todo o tempo, acordar na cessação do contrato de locação financeira e estipular as consequências daí derivadas.

Artigo 32º

Resolução

1. O contrato de locação financeira pode ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais, com fundamento no incumprimento das obrigações que assistam à outra parte, não sendo aplicáveis as normas especiais constantes da lei civil.

2. O contrato de locação pode, ainda, ser resolvido -N pelo 10Gador nos casos seguintes:

- a) Dissolução ou liquidação da sociedade locatária
- b) b) Verificação de qualquer dos fundamentos de declaração de falência do locatário;
- c) Cessação da actividade económica ou profissional, por parte do locatário, salvo nos casos previstos no nº 1 do artigo 15º.

Secção II

Garantias

Artigo 33º

Renda e preço de aquisição

Podem ser constituídas a favor da sociedade de locação financeira quaisquer garantias, pessoais ou reais, dos créditos de rendas e de outros encargos ou eventuais indemnização devidas pelo locatário.

Artigo 34º

A antecipação da renda

Antecipação das rendas, a título de garantias pode ser superior a um semestre, devendo nesse caso, ser acordados e efectivada no início da vigência do contrato.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 35º

Operações anteriores ao contrato

Quando, antes de celebrado um contrato de locação financeira, qualquer interessado tenha procedido encomenda de equipamento, com vista a contrato futuro, entende-se que actua por sua conta e risco, não podendo a sociedade locadora ser, de algum modo, responsabilizada por prejuízos eventuais decorrentes da não conclusão do contrato, sem prejuízo do disposto 227º do Código Civil.

Artigo 36º

Contas

O locatário deve evidenciar com clareza, em contas de ordem à margem do balanço, o montante global dos encargos a satisfazer em exercícios futuros, relativos aos contratos de locação financeira sobre coisas móveis e imóveis, que haja celebrado.

Artigo 37º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor trinta dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

Carlos Veiga - Januária Moreira da Costa

Promulgado em 27 de Julho de 2000.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO MANUEL MASCARENHAS GOMES MONTEIRO.

Referendado em 28 de Junho de 2000.

O Primeiro-Ministro, *Carlos Veiga*.