



CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM RESERVA DE PROPRIEDADE: O RISCO E A CONVENÇÃO A FAVOR DE UM TERCEIRO FINANCIADOR

Noção

A reserva de propriedade é uma cláusula contratual aplicável a negócios de alienação, prevista no n.º 1 do artigo 409.º do Código Civil – «*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*». Configura-se, portanto, como uma exceção à regra geral da transferência de direitos reais por mero efeito do contrato, aparentemente contrariando o que está vertido no artigo 879.º, al. a) do Código Civil. Mas só o contraria aparentemente, porque não se suprime o efeito, este é apenas postergado para um outro momento – o do efeito convencionado.

Esta exceção é típica do contrato de compra e venda, permitindo que o alienante (vendedor) reserve para si a propriedade do bem até que as obrigações da outra parte sejam cumpridas total ou parcialmente, ou até que ocorra um determinado evento. Na compra e venda com reserva de propriedade, o direito de propriedade permanece com o vendedor até o cumprimento do contrato, funcionando como uma garantia acessória que permite ao vendedor resolver o contrato ou exigir o seu cumprimento em caso de incumprimento pelo comprador

Natureza jurídica

A qualificação da natureza jurídica da cláusula de reserva de propriedade tem inúmeras implicações de regime que se afiguram absolutamente relevantes, mormente sobre as regras do risco, da responsabilidade, de oponibilidade e de exigibilidade das obrigações dos contraentes e terceiros. Compreender a sua natureza, seja ela qual for, é essencial para antecipar os seus efeitos futuros e assegurar a segurança do tráfego jurídico, sobretudo em áreas do financiamento de bens e serviços automóveis.

A jurisprudência e a doutrina não são unânimes quanto à natureza jurídica da figura da reserva de propriedade, destacando-se as seguintes teorias: i) a teoria de que se trata de uma condição suspensiva; ii) ou de que se trata, na verdade, de uma condição resolutiva; iii) para outros, a tese de que se trata de uma compra e venda apenas com efeitos obrigacionais (o que implicaria um sistema do modo, ou do título e do modo, como ocorre na Alemanha ou em Espanha); iv) de que estamos perante uma dupla propriedade; v) de que se verifica uma transferência imediata da propriedade, ficando o alienante numa posição de garantia face ao bem; e, por último, vi) de que a eficácia translativa da compra e venda fica diferida para um momento posterior.

As regras do risco

É fundamental determinar por conta de quem é que corre o risco de perda, do perecimento ou de deterioração do objecto vendido. Se, por exemplo, o proprietário vende o seu automóvel ao adquirente comprador com reserva de propriedade e este tem um acidente que importa a perda total do veículo, quem é que suporta o risco? Os nossos tribunais tendem a atribuir o risco ao adquirente, com base nas regras gerais previstas no artigo 796.º do Código Civil. Mas esta solução, malgrado, não é pacífica. Alguns autores argumentam que o risco não se chega a transmitir, uma vez que o proprietário é ainda o alienante e que a função da cláusula é de atribuir uma posição jurídica de garantia ao vendedor. A natureza da cláusula releva nestes termos.

Para quem pensa que se trata de uma condição suspensiva, uma compra e venda obrigacional, ou para quem entende ser uma transferência imediata da propriedade mediante uma garantia *proprio sensu*, a consequência seria condizente com a propugnada pela jurisprudência, aplicando-se as regras gerais do risco, previstas no artigo 796.º, n.ºs 1 e 3 do Código Civil, ou até numa aplicação analógica do n.º 2 a estas situações – a conclusão é a de que o adquirente suporta o risco. Neste sentido, veja-se o decidido no acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, datado de 22.04.2021, e disponível para consulta em www.dgsi.pt, no qual se considerou que “*a alienação com cláusula de reserva de propriedade e entrega do bem ao adquirente transfere para este último o risco pelo perecimento e deterioração da coisa, recorrendo aos princípios ínsitos no artigo 796º do Código Civil: quem detém e por isso usa a coisa, é quem deve suportar o respetivo risco, porque é quem o cria e dela beneficia.*”

Por outro lado, para quem argumenta que a reserva de propriedade é uma condição resolutiva, ou até que o efeito translativo fica diferido para um momento posterior, a conclusão seria pela aplicação do artigo 796.º, n.º 1 do Código Civil *a contrario*, salientando-se que o efeito translativo da propriedade ainda não se teria produzido – pelo que o risco repercutir-se-ia na esfera do alienante.

Finalmente, para quem entenda haver dupla propriedade, o risco teria de ser então repartido.

A convenção da cláusula a favor de terceiro financiador

Também muito controvertida é a questão de saber se uma cláusula de reserva de propriedade pode ser convencionada a favor de terceiros, isto é, a favor de um financiador. *Vide* um exemplo de nuclear importância e de verificação casuística muito recorrente: imagine-se a hipótese em que um vendedor celebra um contrato de compra e venda com um comprador, sendo, contudo, o preço financiado por um terceiro. Com o objectivo de mitigar o risco da operação, é convencionada uma cláusula de reserva de propriedade em benefício do financiador.

De acordo com a jurisprudência maioritária, estamos perante uma *entorse* ao regime, não apenas do que resulta da letra do artigo 409.º, n.º 1, do Código Civil, mas ainda porque não se pode reservar a propriedade de algo em que não se é efectivamente proprietário – o financiador não era o proprietário do bem vendido, pelo que nunca poderia reservar uma propriedade que, verdadeiramente, não tem. A este propósito, salientamos o entendimento avançado pelo Tribunal da Relação do Porto, no acórdão datado de 11.11.2024, disponível para consulta em www.dgsi.pt, no qual se decidiu que “*verifica-se impossibilidade legal de constituição de reserva de propriedade a favor de quem não é titular de direito de propriedade e, sendo legalmente impossível a reserva de um direito de propriedade de que se não dispõe, uma estipulação nesse sentido é nula (n.º1, do art.º 280.º, do CC). Suspendendo a reserva de propriedade, apenas, os efeitos translativos inerentes a um contrato de alienação, só poderá uma tal reserva ser estipulada nesse contrato, não sendo lícita estipulação do mutuante de reserva, para si, do direito de propriedade sobre o bem no contrato de mútuo que tenha por finalidade o financiamento da aquisição do bem, pese embora a conexão que possa existir entre contratos, pois que aquele dele não é titular.*” Não obstante a nulidade da cláusula de reserva de propriedade no exemplo avançado, cumpre salientar que é lícito ao terceiro financiador convencionar outras possíveis garantias do seu crédito, reais ou pessoais (hipoteca, fiança, etc.), nomeadamente no âmbito do crédito para aquisição de veículo automóvel. A este respeito, cfr, entre outros, e com mais esclarecida desenvoltura, Fernando de Gravato Morais, *in* “Contratos de Crédito ao Consumo”, Coimbra, Almedina, pág. 304-309

Conclusão

Em síntese, a questão da reserva de propriedade tem sido tratada, quer pela jurisprudência, quer pela doutrina, com controvérsia, pelo que a sua análise merece um cuidado virado para a prática das situações jurídicas correntes, especialmente quando se olha para o mercado automóvel em Portugal que revela expansão nos últimos anos.

Delimitar a sua natureza tem impactos significativos nos efeitos que resultam do regime concretamente aplicável. Como brevemente aqui se expôs, a cláusula de reserva de propriedade pode ser intrincada do ponto de vista da dogmática e da prática do direito das obrigações.

Consulte sempre um advogado ou uma advogada para obter mais e melhor informação adequada à situação individual ou ao caso concreto.

Jéssica Barbosa Martins

Jorge Pereira Valério