

VENDA COM RESERVA DE PROPRIEDADE  
INCORPORAÇÃO DE ELEVADORES  
NOVO REGIME DOS ASSENTOS

ACÓRDÃO DO PLENO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DE 31 DE JANEIRO DE 1996

Acordam no Pleno do Supremo Tribunal de Justiça:

I. «Fortis Elevadores, L.<sup>da</sup>» recorreu, para o Pleno do Supremo Tribunal de Justiça, do Acórdão proferido na 2.<sup>a</sup> Secção deste Supremo, em 17 de Outubro de 1994, nos autos de revista n.º 85 632, em que aquela era recorrente e, recorrida, Câmara Municipal de Lisboa (melhor se diria o respectivo Município, mas persiste uma confusão entre órgãos autárquicos e autarquias o que, todavia, não é, aqui e agora, questão a resolver).

O Acórdão que decidira essa revista negara-a (fls. 9 e segs.).

Nestes autos, a recorrente invocou oposição de Acórdãos no concernente à qualificação do contrato e a propósito da validade e eficácia de cláusula de reserva e propriedade (fls. 2 e segs.), acerca do fornecimento e colocação de elevadores em prédio urbano.

A 1.<sup>a</sup> Secção do S.T.J., à qual este recurso foi distribuído, proferiu o Acórdão de fls. 60 e segs., julgando, por unanimidade, findo o recurso quanto à 1.<sup>a</sup> questão, mas verificada oposição relativamente à 2.<sup>a</sup> questão, atendendo aos pressupostos e decisões, *em concreto*, do Acórdão-recorrido e dos Acórdãos-fundamento.

*Contudo*, logo se alertou no sentido de que, embora o alcance desses Acórdãos limitasse, tecnicamente, a oposição à problemá-

tica da reserva e propriedade, naturalmente poderia vir a ter de se considerar matéria de tipologia contratual na fundamentação da uniformização da jurisprudência que viesse a decidir-se (fls. 64).

A oposição foi admitida no concernente ao Acórdão do S.T.J. de 06.12.1990, no recurso n.º 79 403 (fls. 30 e segs.).

Subsequentemente, a recorrente alegou e concluiu (fls. 69 e segs.):

1) Ao requisito da permanência, que o art. 204.º do CCivil exige para que uma coisa móvel se constitua parte integrante de uma coisa imóvel, não basta que a ligação física entre ambas seja feita com a intenção de durar, sendo igualmente necessário que o acto de destinação se funde num direito não precário, o que postula que a propriedade da coisa móvel e a da coisa imóvel convirjam no mesmo sujeito de direito;

2) Na possibilidade de uma divergência precária de estatuto jurídico (direito da propriedade sobre a coisa móvel ligada, fisicamente, ao prédio de outrem, que não o proprietário deste por ainda não se ter dado a integração) radica, precisamente, a distinção do regime entre parte constitutiva ou componente e parte integrante de um imóvel, que o nosso Direito estabelece, ao contrário do Direito alemão, e que se manifesta nos institutos da acessão, da empreitada e da penhora, além de no próprio art. 204.º do CCivil;

3) Essa divergência pode surgir, no âmbito da autonomia da vontade, por via da reserva de propriedade permitida pelo art. 409.º do CCivil;

4) Nem as exigências das regulamentações de Direito administrativos dos prédios urbanos que, sem prejuízo da sua substituição, não impendem a desafecção da coisa móvel por acto do proprietário (art. 880.º n.º 1 do CCivil), nem a tutela do terceiro adquirente de boa fé que, no nosso Direito, ao contrário também do Direito alemão, não se sobrepõe, em regra, à tutela do Direito do proprietário, como resulta dos preceitos como os arts. 892.º do CCivil, 909.º n.º 1 *d*) e 910.º do CPC, sem que o art. 435.º do CCivil constitua derrogação à regra geral do art. 409.º, constituem razões de ordem pública que se sobreponham à liberdade de estipulação negocial;

5) Tão pouco o impede, se a coisa móvel tiver sido objecto de um contrato de empreitada, o art. 1212.º n.º 1 do CCivil, já porque este se refere à empreitada da construção de imóveis e às partes componentes e não à da construção de móveis e às partes integrantes, já porque todo o art. 212.º é supletivo, sendo que, por um lado, o contrato de empreitada com fornecimento de materiais pelo empreiteiro é um contrato de alienação;

6) Sendo assim, fornecidos e instalados elevadores num prédio, ao abrigo de um contrato que tenha estabelecido a reserva de propriedade até ao pagamento integral do preço convencionado, só com o pagamento deste preço se dá a transferência da propriedade para o proprietário do prédio e, correspondentemente, a integração, sendo aquela cláusula válida e eficaz quando tem por objecto coisas móveis que se destinam a ser integradas em prédios urbanos.

A recorrente finaliza dizendo que «Neste sentido deve ser tirado assento».

Contra-alegou a Câmara Municipal de Lisboa, propugnando que se negue provimento a este recurso (fls. 91 e segs.).

O Ministério Público emitiu o parecer de fls. 102 e segs., começando por uma saborosa citação de Eça de Queirós e terminando por opinar no sentido de que deve ser confirmado Acórdão-recorrido e emitido Assento nestes termos: «A cláusula de reserva de propriedade convencionada em contrato de fornecimento e instalação de elevadores em prédios urbanos torna-se nula logo que se concretize a respectiva instalação».

Foram colhidos os vistos legais.

## II. *Das linhas gerais do caso «sub judice»:*

II.1. O que está em causa é, assim, o confronto entre a perspectiva jurídica em que assentou o Acórdão-recorrido (de 17.10.1994, no processo 85 632, da 2.ª Secção deste Supremo, aqui a fls. 9 e segs.), e aquela que constituiu aspecto fulcral do Acórdão-fundamento (de 06.12.1990, processo 79 403, da 1.ª Secção deste

mesmo Supremo, aqui a fls. 30 e segs.); tudo isto a propósito da validade e eficácia da cláusula de reserva de propriedade no contrato celebrado a propósito do fornecimento e colocação de elevadores em prédio urbano, conforme já reflectido.

Aliás, a recorrente colocara, tal como indicado, uma outra questão, atinente à qualificação do contrato, trazendo à colação o Acórdão o S.T.J. de 09.10.1986, no processo 73 478, da 1.ª Secção (aqui, fls. 18 e segs., 40 e segs. e 43).

Mas, conforme já ficou relatado, por Acórdão de 27 de Junho p.p., a 1.ª Secção, por unanimidade, julgou verificada oposição apenas quanto à questão da validade e eficácia da citada cláusula.

Isto significa que, relativamente à qualificação do contrato, o recurso findou e, portanto, nada há que se imponha acrescentar. Contudo, não deixamos de anotar, entre o mais que, adiante virá, que algumas das dúvidas que se colocam neste tipo de recursos arrancam de certas observações, designadamente, do Prof. A. Reis, mas sem um pormenorizado atenção ao alcance lógico objectivo de mudança de textos processuais civis entre o de 1939, sobre que escreveu esse eminente processualista, e o que veio a ser introduzido pelo DL 44 129, de 28.12.1961.

De todo o modo, admitiu-se a aludida oposição no concernente à cláusula de reserva de propriedade. E, conforme também já se aflorou, a circunstância de se ter julgado existente oposição apenas quanto a essa questão limita os termos da explícita uniformização da jurisprudência, *mas não* impede que, no âmbito do Acórdão e na génese dessa uniformização, se considere o tipo de negócio em causa.

E isto é o que mais importa. Com efeito, o verdadeiro problema não é conceptual mas, sim, de efeitos práticos. Ou seja, trata-se de um caso paradigmático da relevância da jurisprudência de valores ou de interesses face a uma ultrapassada jurisprudência conceptualista.

II.2. Para além de tudo isto, se é exacto que ficou precluída a questão da oposição do Acórdão-recorrido com o de 1986, acerca da qualificação do contrato; não é menos certo que, agora, poderíamos negar a oposição quanto à cláusula de reserva de propriedade e ao Acórdão de 1990.

Mas, negar essa oposição, seria negar a evidência.

Com efeito, em síntese, o Acórdão-fundamento entendeu que, por via de tal cláusula, o elevador revertera a favor do fornecedor e poderia ser separado do prédio onde funcionava, o que vale por dizer que se lhe reconhecia validade e eficácia; enquanto que o Acórdão-recorrido optou pela tese dita de nulidade de idêntica cláusula em contexto semelhante e, portanto, contrapôs-se à reversão do elevador ao seu fornecedor.

Portanto, nada a alterar quanto à reconhecida oposição de Acórdãos.

III.3. As duntas alegações da recorrente, e fls. 69 e segs., começam por uma resenha histórico-jurisprudencial, através da qual a própria recorrente reconhece uma evolução que, começando, nas suas linhas gerais, pela tese do Acórdão-fundamento vem, progressivamente, a inclinar-se no sentido da orientação do Acórdão-recorrido, mormente ao nível deste Supremo.

Ora, este tipo de evolução não pode deixar de compagnar-se com o devir jurisprudencial em termos gerais que, sendo embora lento, não deixa de ser *seguro*, fazendo perder relevância às perspectivas positivistas, formalistas ou conceptualistas, a favor de uma prevalência de uma jurisprudência de interesses ou, hoje, mais rigorosamente, de valores, na linha do que já se anotou.

Naturalmente, aquela primeira visualização da lei e das suas consequências é a mais simples, imedialista e fácil de defender.

Mais difícil mas, também por isso mesmo, mais aliciante, é a preocupação pelos *interesses concretos*, à luz de valores que, sendo de contornos claros mas de conteúdo variável conforme as situações efectivas, permitem uma melhor adequação das soluções casuísticas à sensibilidade natural da pessoa comum face à Justiça. Aliás, além do mais, quer para a *lógica*, em detrimento do literalismo, quer para a *evolução* que se contraponha ao imobilismo da hermenêutica jurídica, quer para a *razoabilidade* que tenha em atenção, tanto quanto possível, uma *moderna perspectiva da lei da boa razão*, aponta, desde logo, o básico art. 9.º do CCivil.

Claro que, realisticamente, quando se fala em interesses e em valores, há sempre quem, dessa orientação, beneficie e quem, nela, se não reveja. É, normalmente, impossível contentar «gregos» e

«troianos». *Só que a orientação que se acolha, tendo de assumir a falibilidade e a relatividade de tudo o que é humano, tem de considerar e valorizar a orientação que, sendo a melhor, não pode ser ótima, porque soluções ótimas seriam as que, utopicamente, contentariam todos os interesses que, por princípio, têm de ser opostos para desencadear um litígio.*

É este tipo de pensamento que leva a não confundir invalidade (mais concretamente, nulidade) com ineficácia (*stricto sensu*) e, ultrapassando conceptualismos estanques, faz antever que, em Direito, não há, apenas, ser e não ser, mas pode haver ser que se modifique.

*Tudo em homenagem às situações concretas da vida, sem a qual o Direito não teria causa-final.*

E, num âmbito porventura mais simples, há que ter em atenção as várias relações jurídicas que, no concreto vivencial, se cruzam ou convivem.

II.4. Por outro lado, o que está em causa não é um direito de propriedade e um indefinido direito de terceiro.

Pelo contrário.

*Esse direito de terceiro, o fornecedor do elevador seria, explicitamente, direito de propriedade e, daí, a pretendida relevância da cláusula de reserva de propriedade.*

Como última «ratio», não deixaria de vir ao caso o art. 335.º do CCivil.

Outrossim, tenhamos presente uma significativa frase da recorrente (fls. 75): «... o direito de propriedade do beneficiário da reserva mantém toda a sua eficácia até à integração».

II.5. É, ainda, de ter em conta que, apesar da generosidade do sistema processual civil português, o recurso para o Pleno do STJ é, não obstante a letra do art. 676.º n.º 2 do CPC, na sua essência, mais atípico do que ordinário. Com efeito e conforme se infere, designadamente da «ratio» do n.º 3 do art. 768.º do CPC, embora o recorrente, naturalmente, pretenda uma solução diferente da do Acórdão-recorrido, o escopo *específico* deste processado está muito mais numa clarificação da orientação jurisprudencial geral do que na subsistência ou não subsistência do Acórdão-

-recorrido. Vem neste sentido o recente DL 329-A/95, de 12.12 (aliás, distribuído em 3/4.1.96).

E não há que fazer interferir na solução desta questão hipótese, efectivamente, absurda de se «legalizar», civilisticamente, o uso de coisa adquirida por via criminalmente sancionável. O argumento «ab absurdo» faz pensar é numa carência de verdadeira fragilidade da tese que se pretende atacar.

### III. *Do tipo contratual:*

III.1. Na situação concreta que nos ocupa, a qualificação jurídica do contrato inscreveu-se em circunstancialismo básico que radica na existência de cláusula de reserva de propriedade a favor do fornecedor de um elevador a uma entidade que o encomendou e será instalado em edifício que é, ou virá a ser, de terceiro interessado.

Portanto, há 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.

Na circunstância, o fornecedor do elevador reserva-se o direito de propriedade sobre esse bem até ser pago o respectivo valor. Mas reserva-se *perante quem encomendou o fornecimento*.

Nos casos correntes, temos dois binómios, que só têm de comum, objectivamente, o «quid», o bem questionado, o elevador; e, do ponto de vista subjectivo, o intermediário, aquele que, perante o dono do edifício assumiu o encargo de providenciar no sentido de ser instalado o elevador e, face ao fornecedor deste, estabeleceu o contrato de aquisição. Em princípio, aquilo que o intermediário assume perante o fornecedor não vincula quem não é parte nesse binómio.

III.2. Em múltiplos casos semelhantes, com uma ou outra «nuance», surge a problemática da configuração contratual.

Não vamos desdizer o que já ficou claro: a definição contratual não pode fazer parte do texto da uniformização jurisprudencial ora a decidir.

Mas como também já se reflectiu, uma coisa é o texto sintético dessa uniformização e, outra, a sua fundamentação. Daí que façamos uma incursão, ainda que ligeira, sobre esta problemática.

Aliás, como se frisou, designadamente, no Acórdão deste Supremo de 06.07.1993 (C.J. – S.T.J. I, 2, 181), o núcleo importante desta problemática está na *instalação* do elevador e na sua aptidão para *servir o prédio urbano onde é colocado*.

Na vida normal, não se adquirem os elementos constitutivos de um elevador para os guardar ou para não funcionarem.

Portanto é nesse aspecto da vida concreta e dos interesses efectivos que deve ser posta a questão em apreço, e não tanto na denominação contratual, sem que, a esta, deixe de reconhecer-se que pode ter alguma relevância.

De todo o modo, *no campo das hipóteses* possíveis, pode acontecer que o dono de um imóvel urbano que já exista adquira, por compra, um elevador e venha a instalá-lo por sua direcção de construção directa.

Mas, *no comum das situações*, dê-se o nome que se der, o que o dono de um prédio urbano já construído ou em vias da construção faz é contratar com outrem que este outrem instalará elevador ou elevadores naquele prédio, a troco de um preço.

E esta é, realmente, a hipótese de *empreitada*: art. 1207.º do CCivil. Com efeito, o ponto essencial do contrato de empreitada é a realização de uma obra, como seja a instalação, pronto a funcionar, do elevador, e não apenas a compra e venda dos elementos de um elevador, a menos que se tratasse de algo como um museu, só para vista, ou de negócio para simples coleccionador, também só para deleite visual. Claro que isto são mais hipóteses do que realidades.

E nós *não* estamos a tratar de hipóteses anómalas ou excepcionais. *O que nos ocupa são as vulgares e constantes situações da instalação de elevadores, em edifícios, para servirem os utentes desses edifícios.*

Claro que o mundo o Direito não é feito de ilhas isoladas. Tudo se entrecruza e, por isso, natural é que um contrato tenha pontos de contacto com outro ou outros (cfr. v.g. Profs. P. Lima e A. Varela, «Anotando», II – 3.ª ed., 786/791).

Repare-se que a própria lei, sensatamente, permite a introdução, pelos contratantes, de elementos diferenciadores nos próprios contratos nominados (art. 405.º do CCivil). E, no contrato de empreitada, o empreiteiro fornece os materiais necessários, o que está paredes-meias com a compra e venda, mas salvo acordo em contrário: art. 1210.º do CCivil.

E, quantas vezes, é o empreiteiro de uma edificação que faz, não um contrato de empreitada, mas contrato de sub-empreitada com quem se obriga a fornecer e instalar elevadores – art. 1213.º do CCivil.

#### IV. *Da reserva de propriedade:*

E vamos ao específico «*thema decidendum*» sob análise, que se reporta à cláusula de reserva de propriedade, a propósito da contratação do fornecimento e instalação de elevadores em edifício de aluguel que é terceiro relativamente àquele negócio concreto.

Há quem defenda que, à luz de uma normal empreitada e posto que se não estaria, tipicamente, perante um contrato de alienação, face ao art. 409.º do CCivil, a cláusula de reserva de propriedade estaria inquinada, «*ab initio*», de invalidade.

Este tese recolhe algum apoio em anotação dos Profs. P. Lima e A. Varela, «Anotado», I – 4.ª ed., 326, e em observações do Prof. Vaz Serra, in R.L.J. 112, 239, a propósito do Acórdão do S.T.J. de 01.03.1979, in BMJ 285, 279 e RLJ 112, 235.

E, em casos e contornos bem definidos e rigorosos, assim será (cfr. Acórdão deste Supremo de 06.07.1993, in CJ – STJ, I-22, 181).

Mas resolver um recurso, em revista, é uma coisa; elaborar um Acórdão que conduza a uniformização de jurisprudência, com a sua vertente de *generalidade*, obrigará a ultrapassar as fronteiras de um caso concreto, embora tendo presentes os doutos precedentes deste Alto Tribunal (*além* do já citando, v.g. Acórdão de 06.04.1995, in CJ – STJ III, 33).

É nesta linha de pensamento e considerando que, mesmo um contrato de empreitada tem uma vertente normal de alienação das partes componentes do «*quid*» objecto material da empreitada,

não pode recusar-se, em termos genéricos e absolutos, a validade da cláusula de reserva e propriedade, ao abrigo do art. 409.º do CCivil.

Em verdade, um elevador é como um «puzzle» que só tem sentido no seu conjunto mas, quer as partes, quer o todo, são — ou podem ser — alienados pelo fornecedor. O que, todavia, dá o toque específico ao contrato é a colocação, é o pôr a funcionar e o que, daí, juridicamente, decorra, a que já iremos.

Neste particular da validade, também importa trazer à colação algo sobre, não só validade mas, também, eficácia.

#### V. *Da validade e da eficácia:*

A tendência mais reflectida na doutrina tende a considerar a ineficácia como a «mãe de todas as invalidades» ou, dito mais juridicamente, como sendo, a invalidade, uma espécie de ineficácia (v.g. Prof. M. Pinto, «Teoria Geral do Direito Civil», 2.<sup>a</sup> ed., 591; Prof. M. Andrade, «Teoria Geral da Relação Jurídica», 11, 411).

Mas, se assim pode ser em termos de construção conceptual, também é possível uma construção que, tendo em atenção, as causas e as consequências de invalidades e de ineficácias, distinga uma das outras e, até, eleja aquelas como — «*lato sensu*» —, o género dos vícios negociais, entre as quais se podem encontrar as ineficácias — «*stricto sensu*».

Aliás, aqui como em tudo o que é o mundo do Direito, na vida real de que se deve ocupar a jurisprudência, relevam muito mais as causas e as consequências do que as denominações formais mais ou menos globais dos institutos.

É assim que se pode ter por inválido (nulo ou anulável, conforme as circunstâncias) o negócio que não respeita a lei; e, por ineficaz, aquele que é inoperante, irrelevante, praticamente um nada jurídico no que concerne a consequências ou a certas consequências.

Simplesmente, sendo perspectivável esta distinção, a invalidade ou é ou não é (e, aliás, sempre ressalvados os efeitos explícitos de eventual evolução legislativa e, até, o âmbito restrito da anulabilidade — v.g. art. 287.º do CCivil); enquanto que, no

concernente a ineficácia ou inoponibilidade, tal é perfeitamente compaginável com efeitos relativamente a umas pessoas e não relativamente a outras e, até, com alteração ao longo do tempo conforme os dados concretos a ponderar.

Não esqueçamos que partimos de uma rejeição do rigor formal da jurisprudência conceptualista, privilegiando os valores e os interesses, donde mais potencial dificuldade nas justificações mas, também, *maior maleabilidade na consonância entre o Direito concreto e a vida*.

E é aqui que entra um elemento determinante a ponderar:

## VI. *O que são, juridicamente, os elevadores?*

VI.1. Não compliquemos tudo isto (e os juristas, às vezes, «adoram» complicar!) e vamos à mais directa e relevante fonte a considerar — a lei.

As coisas «...tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas» — art. 202.º n.º 1 do CCivil; ou, no impressivo e belo português do código de 1867, «coisa diz-me em direito tudo aquilo que carece de personalidade» — art. 269.º; são, juridicamente, de múltiplas naturezas, conforme a vertente que se analise e se reflecta, designadamente, no art. 203.º do CCivil, a começar por imóveis e móveis.

E, quanto às *móveis*, a definição é meramente *residual*: são móveis as que não forem imóveis (ibidem, art. 205.º).

E, lido e entendido o art. 204.º do mesmo código, fácil é constatar que os elevadores, *em si próprios*, originariamente, são coisas móveis. Mas isto significa que o são como objecto directo de relações jurídicas, dir-se-ia que, ontologicamente, enquanto «quid» existente isoladamente das restantes coisas. Aliás, o próprio elevador é, ele próprio, um conjunto de elementos que, antes de comporem ou integrarem o elevador, são, eles próprios, passíveis de negócios autónomos; mas, a partir do momento em que compõem ou integrarem o elevador, é este que existe juridicamente.

Isto nada tem de estranho. Basta pensarmos que os próprios tijolos ou, mesmo, os quilos de cimento que vêm a compor um edifício, começaram por ser coisas com autonomia.

Identicamente acontece, pois, com os elevadores.

Originariamente, são coisas móveis e podem ser comprados e vendidos. Recordemos as hipóteses, ainda que conjecturais, dos museus ou de colecionadores. Mas, como também já dissemos, não é dessas hipóteses que, ora, curamos. Se elas vêm à colação é só para se referenciar que, em princípio, os elevadores podem ser objecto de vários tipos de negócios e, à *partida*, não é rejeitável uma cláusula de reserva de propriedade a favor do fornecedor, na base da possibilidade reflectida no art. 409.º do CCivil.

Contudo, não deixamos de ter presente que o «*thema decidendum*» implica a colocação do elevador em prédio urbano, para servir os respectivos utentes.

E, então, que acontece ao elevador?

Seguramente, perde a sua individualidade.

VI.2. Em rigor, a única dúvida que, aqui, se pode colocar é entre parte *componente* ou parte *integrante*.

E, não esquecendo, em tudo isto que, mais o que falarmos de construção ou de arquitectura, é *de jurisdição* que se trata, estamos com o douto parecer do M.º P.º, quando chama a atenção para o facto da imposição legal da existência de elevador em edifício com mais de 3 pisos (art. 50.º do RGEU) — o que, aliás, é uma exigência carecida de ampliação a bem dos cidadãos idosos ou doentes, para que não estejam «prisoneiros» em suas próprias casas, às vezes até num simples 1.º andar! Nestas situações, o elevador é tão elemento do prédio urbano quanto o vidro de uma janela ou o degrau de uma escada; o que vale por dizer que é parte *componente* do imóvel, por isso que, sem elevador, o prédio urbano não estaria completo ou adequado para o seu próprio fim (cfr. Prof. M. Andrade, «Teoria Geral da Relação Jurídica», I, 237).

E, em todas as outras situações (e até, naquelas para quem entenda que nunca pode ser parte componente ou constitutiva), seguramente o elevador, após a sua colocação, é parte *integrante*, nos termos do art. 204.º n.º 1 e) o CCivil, o que significa que, a partir da sua instalação, naturalmente para funcionamento, em prédio urbano, o elevador perde a sua natureza original e passa a *fazer parte* das coisas imóveis. Aliás, nem nos pode fazer hesitar alguma

autonomia física própria das partes integrantes (cfr. Prof. M. Cordeiro «Direitos Reais», I, 280).

E isto não pode deixar de ter consequências jurídicas.

VI.3. A ligação de um elevador a um prédio urbano é, finalisticamente, de carácter fixo e permanente, desde as suas máquinas, aos cabos, às roldanas, às cabines, etc.; veja-se o absurdo que seria ter-se o vão do elevador e não se ter o elevador! Absurdo e perigo grave, que já tem dado origem a consequências trágicas e é objecto de legislação específica e cautelar (entre outros diplomas: DL 131/88, de 17.03 e Portaria 269/89, de 11.04). Nesta linha de pensamento, os elevadores presumem-se partes comuns dos condomínios, tal como os pátios e jardins ou casa de porteiro ou garagens, ou como tudo o mais não afectado ao uso exclusivo de um condômino: art. 1421.º n.º 2 do C. Civil.

E, com isto, compagina-se uma clara responsabilidade do proprietário do imóvel onde o elevador funciona: cfr. D.R. 13/80, de 16.03 e, especialmente, DL 513/70, de 30.10.

Tudo vale por dizer que os elevadores, componentes ou integrados num imóvel urbano, por causa deste e para complemento deste, tornam-se tão do proprietário do imóvel de que fazem parte como quaisquer outros elementos que sejam componentes ou integrantes do imóvel, haja a responsabilidade que houver de alguém perante o fornecedor do elevador.

E isto é assim quer por via directa do art. 1212.º n.º 2 do CCivil, quer por força de toda a lógica do sistema reflectida, naturalmente, nesse complementar art. 1212.º n.º 2 do tal código.

## VII. *Continuando:*

VII.1. De tudo o já se expôs, evidencia-se que o elevador é, originariamente, móvel por natureza e o que está em causa é uma situação de ligação finalística entre ele e o prédio correspondente e tal tem carácter de permanência.

Nem se diga que essa permanência pode, em si própria, ser eliminada.

Até uma porta indispensável à existência de um prédio pode, materialmente, ser substituída. A técnica tudo remove, sem que isso signifique que os bens eventualmente substituídos não façam parte do prédio. Até, por exemplo, a canalização da água, do gás ou conduita de electricidade podem ser substituídas e, decerto, ninguém se lembrará de dizer que não fazem parte do prédio.

Já noutro plano — muito mais importante! — todas as pessoas morrerão um dia, e nem por isso deixam de ter o *direito dos direitos*, o direito à vida!

Sejamos realistas e deixemo-nos de dogmatismos estéreis. O que importa é o carácter de permanência que é próprio da colocação de um elevador num prédio; não é que fisicamente isso seja eterno até ao fim dos tempos!

VII.2. Mas diz-se, importa que a ligação tenha sido estabelecida pelo proprietário do prédio e do elemento integrável.

Desde logo, o próprio Prof. M. Andrade, que coloca esse pressuposto, fá-lo com as maiores reservas e esclarecimentos, como se pode ver das extensas notas de rodapé a páginas 238 e 239 da «Teoria Geral», 1, 238. Aqui, o que importa é uma relação objectiva de utilidade e, naturalmente, uma certa conexão jurídica justificativa, que nada tem a ver com a hipótese absurda, que já se referiu, da pretensa «legalização» civilista do que é regido, sim, mas por leis criminais.

Esta matéria foi também objecto de ponderáveis observações do tratadista do Direito Civil, em Portugal, que se chamou Cunha Gonçalves («Tratado», III, 59/60).

Nem a lei constituída e aplicável exige o discutido e pretenso pressuposto.

### VIII. *Onde se volta a falar de ineficácia:*

Tudo ponderado, torna-se claro que, embora a cláusula de reserva e propriedade possa ser válida e eficaz *quando o elevador é uma coisa móvel por natureza; a partir do momento em que passa a ser parte componente ou integrante de um prédio urbano* é, 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.*

Tudo isto em consonância com o direito real da propriedade sobre o imóvel.

Naturalmente, na generalidade das situações, releva, ainda, embora complementarmente, a boa fé de que gozem o proprietário e os utentes do prédio urbano de que o elevador se tiver tornado parte componente ou integrante.

#### IX. *Finalizando:*

De todo o exposto, é manifesto que o Acórdão-recorrido *não* suscita, decisoramente, qualquer alteração, razão por que se mantém; e se uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos:

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.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 31 de Janeiro de 1996

Cardona Ferreira; Ferreira da Silva; Torres Paulo; Miguel Montenegro; Fernando Fabião; César Marques; Roger Lopes; Ramiro Vidigal; Martins da Costa; Pais de Sousa; Miranda Gusmão; Sá Couto; Oliveira Branquinho; Silva Cancela; Sampaio da Nóvoa; Costa Marques; Joaquim de Matos; Sousa Inês; Costa Soares; Machado Soares; Herculano de Lima; Metello de Napoles; Fernandes de Magalhães; Lopes Pinto; Nascimento Costa; Pereira da Graça; Aragão Seia; Amâncio Ferreira e Almeida e Silva.