

Luiz Henrique Bianchi

## **Introdução**

O artigo ora exposto visa apresentar as diversas espécies de arrendamento mercantil aceitas pelo ordenamento jurídico brasileiro, bem como explicar as definições e as características de cada modalidade. Irá abordar a figura de cada pessoa da relação, ou seja, o arrendatário, arrendador e o fabricante do bem a ser arrendado.

Ainda, cumpre ressaltar o entendimento atual jurisprudencial dos casos especial envolvendo o arrendamento mercantil, ou seja, inadimplemento de uma das partes, fraude ao contrato e até mesmo, os casos de não cumprimento das regras contratuais impostas em pela regra geral de contratos do Código Civil brasileiro.

### **1. Noção Geral**

O contrato de arrendamento mercantil visa dar acesso aos consumidores a bens cujo elevado valor torna dificultosa a sua aquisição e, conseqüentemente, a sua fruição. Muitos desses bens, além de dispendiosos, também se desatualizam ou deterioram rapidamente, o que leva ao desinteresse em se investir vultoso capital para a sua compra.

Destarte, é a partir da existência desses bens e da dificuldade ou desinteresse de obtê-los, que surgiu o arrendamento mercantil, que é um negocio eminentemente empresarial, que visa a sua

fruição pela população em geral, mesmo sem a sua compra, como veremos a seguir.

## **2. Conceito**

Para entendermos o conceito de *leasing*, é imperioso examinarmos, primeiramente, o significado da expressão, bem como qual é a terminologia adequada para o instituto. O termo mundialmente conhecido em estudo é *leasing*, que advém do verbo inglês *to lease*, isto é, alugar, arrendar, ceder onerosamente.

No Brasil, além do consagrado termo *leasing*, se utiliza a nomenclatura *arrendamento mercantil*, nome esse atribuído ao aludido contrato pela Lei nº 6.099/74, que trata do regime tributário das operações de arrendamento mercantil, bem como pelo Regulamento anexo à Resolução do BACEN nº 2.309/96, que regulamenta as operações de arrendamento mercantil. O Supremo Tribunal Federal utiliza indistintamente ambas as terminologias.

Entendido o que significa *leasing*, passaremos ao exame do conceito propriamente dito.

Nas palavras de Thiago Ferreira Cardoso Neves “podemos conceituar o contrato de *leasing* como o contrato por meio do qual uma pessoa jurídica adquire e aluga a outra pessoa jurídica ou natural, mediante o pagamento de um aluguel, um bem móvel ou imóvel por ela escolhido, e para seu uso próprio, por determinado período fixado no contrato, facultando ao locatário a aquisição desse bem pelo pagamento de um preço residual”.

A Lei nº 6.099/74, que dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil, traz, em seu artigo 1º, parágrafo único, um conceito legal do mencionado contrato, dispondo que, “Considera-se arrendamento mercantil, para os efeitos desta Lei, o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta.”

Há que constar que o conceito legal do contrato, bem como o apresentado pelo autor, diz respeito ao contrato puro de *leasing*, chamado de *leasing financeiro*, que é celebrado em 90% dos casos. Mais adiante, quando estudarmos as espécies de contratos de arrendamento mercantil, veremos que há outros conceitos aplicáveis.

### **3. Natureza jurídica**

Doutrinariamente, reconhece-se que esse contrato tem natureza de um contrato misto (**Orlando Gomes, Wald, Rizzardo, Mariani**), híbrido, que resulta na combinação de elementos de diferentes contratos, formando uma nova unidade contratual indissolúvel e independente, ainda não prevista em lei.

No entanto, no STJ a questão ganha outros contornos. Já houve posicionamento no sentido de ser um contrato complexo, atípico (década de 2000 – **Min. Carlos Moreira**), bem como o posicionamento de ser um contrato típico (4ª Turma – **Min. Humberto Gomes de Barros**).

#### **4. Sujeitos**

O contrato de *leasing* envolve três sujeitos, mas apenas dois deles são partes do contrato.

O primeiro sujeito e parte do contrato é o arrendador, ou arrendante, ou sociedade de arrendamento mercantil. É ele quem adquire o bem do fornecedor, alugando-o ao arrendatário. Ele deve ser, obrigatoriamente, uma pessoa jurídica, exigência esta feita pela Lei nº6.099/74.

O Segundo sujeito e também parte do contrato é o arrendatário. É ele quem recebe do arrendador o bem em locação para o seu uso. É o arrendatário que indica o bem a ser adquirido pelo arrendador, recebendo-o em locação. Ele pode ser tanto uma pessoa jurídica como uma pessoa natural.

Por fim, o terceiro sujeito do contrato é o fornecedor. É ele que aliena o bem ao arrendador, bem esse que posteriormente será dado em arrendamento ao arrendatário. O seu vínculo jurídico, portanto, é com o arrendador, não mantendo ele qualquer relação jurídica contratual com o arrendatário, isso porque o arrendatário não adquire o bem diretamente do fornecedor, mas sim do arrendador. Há que se notar que mesmo não fazendo parte do contrato de arrendamento mercantil, a presença do fornecedor é essencial à celebração do contrato de *leasing*, uma vez que se a venda do bem pelo fornecedor, o contrato de arrendamento mercantil não existirá, pois não haverá mercadoria a ser arrendada.

## **5. Características**

### **5.1 Empresarialidade**

O contrato de arrendamento mercantil é um contrato empresarial, de modo que uma das partes *deve* ser, obrigatoriamente, um empresário, que exerça a atividade econômica organizada de entrega de bens em arrendamento para uso de terceiros, isto é, aquele que realiza, propriamente, as operações de arrendamento mercantil.

Destarte, o arrendador deve ser empresário, mais especificamente uma sociedade empresaria, não se admitindo, como arrendador, um empresário individual, por expressa determinação legal.

### **5.2 Formalidade**

O contrato de *leasing* é um contrato formal, pois deve, por força do que dispõe o art. 7º do Regulamento anexo à Resolução BACEN nº 2.309/96, adotar a forma escrita, por instrumento público ou particular.

Ademais, deve conter, obrigatoriamente, determinadas cláusulas que estão discriminadas nos 12 incisos do art. 7º do Regulamento anexo à Resolução BACEN nº 2.309/96, entre elas: a descrição do bem, o prazo do arrendamento, o valor, a forma de pagamento etc.

### **5.3 Mandato**

Na relação entre arrendador e arrendatário há uma outorga de mandato, em que o arrendador confere ao arrendatário poderes de representação para a escolha do bem a ser adquirido junto ao fornecedor, devendo o arrendatário optar pelo bem que melhor lhe agrade segundo as características técnicas e de qualidade apresentadas.

Isso porque o arrendador, como regra, não é o fornecedor da mercadoria, e muito menos detém o bem pretendido pelo arrendatário. Por essa razão, há essa outorga de mandato pelo arrendador para que o arrendatário escolha o bem a ser adquirido.

### **5.4 Locação**

No contrato de leasing também está ínsita uma locação, tendo em vista que o arrendador adquire o bem e o loca ao arrendatário, que pagará um valor fixado no contrato como aluguel. Há um desdobramento da posse, uma vez que o arrendador, proprietário do bem, cede a posse direta ao arrendatário, permanecendo com a posse indireta do bem.

Em verdade a locação do contrato de arrendamento mercantil possui diversas peculiaridades, de modo que não lhes são aplicáveis, as disposições do Código Civil acerca da locação e tampouco a lei do inquilinato.

Enquanto na locação, ao final do prazo previsto no contrato, deve o locatário restituir o bem ao locador, no contrato de arrendamento mercantil surge uma tríplice opção ao locatário-arrendatário, isto é, (i) pode renovar a locação por um preço inferior, haja vista a deterioração do bem devido ao uso; (ii) pode também restituir a coisa ao arrendador; (iii) ou adquiri-la mediante o pagamento de um valor residual previamente estipulado no contrato.

Vê-se, pois, que o arrendador exerce quase uma atividade financeira, haja vista que emprega recursos próprios para a aquisição do produto que será cedido ao arrendatário mediante uma contraprestação que tem por finalidade não só remunerar o uso da coisa, mas também recuperar o valor investido. Esta atividade neste sentido assemelha-se a uma concessão de crédito.

## **5.5 Financiamento**

Motivadas pela não incidência do IOF sobre os contratos de leasing, as instituições financeiras brasileiras oferecerem cada vez mais às pessoas físicas ou jurídicas os contratos de leasing, como forma de não pagamento do imposto.

O arrendamento mercantil ou *leasing* aparece como uma modalidade de financiamento ao arrendatário, facilitando-lhe o uso e gozo de um bem de sua necessidade, sem ter que desembolsar inicialmente o valor desse bem, e com a opção no final do contrato, de tornar-se proprietário do bem, pagando nessa ocasião o valor residual. Assim, mais

uma vez, os contratos de leasing estão em expansão no montante das realizações financeiras.

### **5.6 Temporariedade**

O contrato de leasing é temporário e deve ser expresso no instrumento o prazo de encerramento, como exige o art. 7º , II do regulamento anexo à Resolução BACEN nº 2.309/96. O mesmo Regulamento, em seu artigo 8º, prevê prazos mínimos de arrendamento que caso não sejam respeitados, acarretaram na descaracterização do contrato de leasing, que passará a ser considerado como um contrato de compra e venda, sendo assim, obrigado a pagar todos os tributos que haviam sido dispensados pela celebração do contrato de arrendamentos mercantil.

Dispõe o Regulamento em seu artigo 8º inciso I e II que os prazos serão, para bens com vida útil igual ou inferior a cinco anos, de dois anos. Para os demais bens, ou seja, com vida útil superior a cinco anos, o prazo contratual será de três anos.

Destarte, o critério utilizado pelo legislador para a fixação do prazo mínimo do contrato é o prazo de vida útil do bem a ser arrendado, isto é, é o período durante o qual se espera a efetiva exploração econômica do bem em condições normais.

### **5.7 Compromisso unilateral de venda**

No contrato de leasing esta ínsita uma promessa unilateral de venda, que decorre da opção de compra do bem pelo arrendatário, e que

é uma das faculdades que podem ser exercidas por ele ao final do contrato. Então, o arrendador se obriga a vender o bem ao arrendatário ao final do contrato, mediante ao pagamento de um preço já previsto.

Tal promessa de venda é irrevogável, ou seja, não pode o arrendador se recusar a vender o bem. Ressalta-se ainda que esta obrigação recai apenas sobre o arrendador, não podendo ser o arrendatário compelido a adquirir o bem, pois a ele trata-se de uma *faculdade*.

Ao final do contrato o arrendatário tem, então, a opção de devolver o bem encerrando a vença, renovar o contrato, ou exercer a opção de compra pagando por um preço previamente determinado, que é o valor residual.

## **6. Espécies de Arrendamento Mercantil**

### **6.1 Leasing Financeiro**

É o arrendamento mercantil puro, isto é, é aquele em que a sociedade de arrendamento mercantil adquire o bem do fornecedor ou fabricante e o arrenda a um terceiro – arrendatário –, que terá a opção de comprar ao final do contrato.

### **6.2 Leasing operacional**

É o também chamado *leasing industrial* ou *rentins*, e caracteriza-se como uma locação com prestação de serviços, em que o

fornecedor ou fabricante do bem o loca ao arrendatário, prestando-lhe, ainda, o serviço de assistência técnica.

Nesta espécie também há a possibilidade de compra do bem ao final do contrato, no entanto, o contrato pode ser rescindido a qualquer tempo pelo arrendatário, desde que faça um aviso prévio ao arrendador em um prazo razoável, que comumente é de 30 dias.

Tal espécie de *leasing* se assemelha muito a um contrato de locação, mas se diferencia dele pelo fato de que os alugueis também representam a amortização do preço do bem arrendado, e não apenas representam uma exploração do uso da coisa.

Importante observa que essa modalidade de *leasing* esta fora da incidência da Lei 6.099/74, não gozando, assim, dos benefícios tributários da Lei, conforme dispõe o seu art. 2º: “Não terá o tratamento previsto nesta Lei o arrendamento de bens contratado entre pessoas jurídicas direta ou indiretamente coligadas ou interdependentes, assim como o contratado com o próprio fabricante”.

### **6.3 Leasing-back**

É o arrendamento mercantil celebrado com a próprio vendedor, ao qual se refere a parte final do art. 1º do Regulamento. É também chamado de *leasing de retorno*, em que o dono do bem o aliena a sociedade de arrendamento mercantil que, em seguida, arrenda o bem, de volta, ao alienante, ex-proprietário.

Vê-se, pois, que o arrendador celebra o contrato com o vendedor do bem, arrendando-o de volta a ele. Ao final do contrato tem o arrendatário a opção de readquirir o bem, exercendo a opção de compra.

É praticado costumeiramente entre pessoas jurídicas, em que o arrendatário também é um empresário e necessita de capital de giro.

#### **6.4 Self-leasing**

É o leasing praticado entre empresários integrantes do mesmo grupo econômico, entre sociedades coligadas ou com participação no capital social. É também denominado de *leasing consigo mesmo*.

Nessa espécie, uma sociedade coligada à outra arrenda o bem a ela. É o denominado *leasing consigo mesmo* exatamente por pertencerem ao mesmo grupo econômico, como se celebrado entre a própria pessoa e com ela mesma.

#### **6.5 Leasing Dummy Corporation**

É aquele arrendamento mercantil celebrado por uma sociedade de arrendamento mercantil criada a partir de sociedades com objetos sociais diversos e que não podem exercer a atividade de *leasing*.

Essas sociedades, então, passam a atuar nesse ramo a partir desta terceira pessoa jurídica criada por elas. É uma espécie lícita, não obstante ser um *leasing* exercido por interposta pessoa.

## **6.6 Leasing Imobiliário**

O leasing imobiliário consiste numa forma de financiamento a médio e longo prazo, em que a empresa arrendadora, durante um determinado prazo, coloca à disposição do arrendatário, mediante o pagamento periódico de um determinado montante, o uso temporário de um imóvel.

No final do contrato, existe opção de compra, por um valor pré-estabelecido chamado de valor residual.

O arrendamento imobiliário normal consiste na compra de um imóvel inteiro, pronto e acabado. A arrendadora adquire o imóvel especificado pela arrendatária, à atividade da compra, pré-determinada em contrato. O cliente pagará, no prazo contratado, uma contraprestação equivalente à parcela do principal mais juro (taxa de compromisso). Ao término do contrato, restará um valor residual do total do financiamento.

## **7. Devolução do VRG**

VRG – Valor Residual Garantido, consolidou a tese sobre a devolução pelo Resp 1099212 – RJ, no caso:

*“uma empresa de leasing propôs ação de reintegração de posse alegando que firmou contrato de arrendamento mercantil de produtos de informática com antecipação do valor residual garantido (VRG), encontrando-se o réu em*

*inadimplência. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) manteve a sentença que julgou procedente o pedido para reintegrar a empresa na posse plena dos bens. No STJ, o recurso especial do réu foi afetado como repetitivo. A controvérsia estava em definir se, com a reintegração de posse do bem arrendado pelo arrendador, a quantia paga antecipadamente a título de valor residual garantido deveria ser restituída ou compensada com seu débito. Após o voto do ministro relator dando parcial provimento ao recurso, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, em voto-vista, divergiu. Para ele, “é insita à racionalidade econômica do leasing financeiro a preservação de um valor mínimo em favor do arrendador pelo produto financiado, a servir-lhe de garantia (daí o nome: valor residual garantido), a depender, no caso de não exercida a opção de compra pelo arrendatário, do valor recebido com a venda do produto”.*

Como já explicado, conforme o artigo 5º da Lei 6.0999 o arrendatário (consumido) poderá optar pela aquisição da compra do bem arrendado ao término do contrato de leasing. Porém, como bem sabemos, essa ‘opção’ é imposta ao arrendatário, que ao aderir ao dito contrato já

encontra no contrato de adesão de arrendamento a opção de compra preestabelecida, com o que seria o valor de compra distribuído em parcelas (VRG).

Entretanto, as vezes o arrendatário entra em mora ou torna-se inadimplente com a obrigação, deixando de pagar a contraprestação e o VRG, permitindo que o arrendador promova ação de reintegração de posse, já que o bem arrendado é de sua propriedade. E é aqui que morava a dúvida, se o VRG deveria ou não ser devolvido ao arrendatário, já que ele não adquirirá mais o mesmo, ante a rescisão que se instaurou com a reintegração de posse.

O STJ entendeu que a restituição do VRG evitaria o enriquecimento sem causa por parte do fornecedor no caso de rescisão do contrato de arrendamento mercantil ou leasing. Sendo que o VRG só será devolvido ao consumidor se após a alienação do bem - o que ocorre após a reintegração - o valor da alienação for suficiente para quitar o valor da operação, que, que ao que tudo indica, é o valor do contrato. Podendo ser restituído se a soma do valor da alienação e do VRG pago ultrapassar o valor do negócio.

Segundo, o Ministro Vilas Bôas Cueva, relator do acórdão:

*“no caso de inadimplemento, havendo a devolução do produto, o bem será retomado à posse do arrendador, que, se for o caso, o venderá no mercado conforme o preço praticado, buscando a liquidação do saldo devedor da operação. Se o resultado da venda somado ao VRG eventualmente pago for inferior ao VRG previsto no contrato, nenhuma devolução será devida ao arrendatário. Por outro lado, se o produto da venda somado ao que já estiver quitado como VRG diluído ou antecipado ultrapassar o que estava estabelecido no contrato, o restante poderá ser restituído ao arrendatário, conforme dispuserem as cláusulas contratuais. Para o ministro, observando-se a real finalidade do VRG, será mantido o equilíbrio econômico-financeiro, preservando-se os princípios da boa-fé e da função social do contrato. “Tudo a bem da construção de uma sociedade em que vigore a livre iniciativa, mas com justiça social”, concluiu”.*

Todavia, para que os princípios acima sejam realmente preservados, é preciso atentar que o VRG, ou seja, o preço de compra final é pago antecipadamente pelo consumidor, o que obriga ao arrendador atualizar esse valor no momento da rescisão contratual. Outrossim, por razão lógica, é necessário que seja expurgado da operação, ou seja, do contrato de leasing, qualquer cobrança de encargos sobre o VRG, já que esse valor só seria exigível ao final do contrato e o consumidor acaba

pagando de forma antecipada, e o pior, como se um valor financiado fosse, com acréscimos de juros e outros encargos decorrentes de um financiamento.

Portanto, no momento de se averiguar se haverá a restituição do VRG ao consumidor, ou se o VRG pago servirá para quitar a operação, o arrendador deverá atualizar as parcelas pagas a título de VRG com os mesmos encargos aplicados no contrato para a parcela correspondente a contraprestação pelo uso e, além disso, deverá expurgar do contrato qualquer encargo cobrado antecipadamente pelo preço de venda, ou seja, deverá excluir do valor da operação a cobrança de juros e correção monetária impostas no VRG, já que, na prática, o arrendador ainda faz incidir juros e outros encargos sobre a parcela do VRG, como se o arrendamento fosse um financiamento ou um contrato de compra e venda a prazo sob financiamento.

Desta feita, partindo do princípio que o VRG deveria ser devolvido ao consumidor, já que o negócio foi rescindido e ele não mais adquirirá o bem, antes de se autorizar a compensação desse valor com o valor da operação, é preciso atualizar todas as parcelas do VRG e expurgar qualquer encargo imposto pelo fornecedor, isto é, pelo arrendador, sobre

essa parcela na operação, sob pena de se permitir o que já foi mencionado (enriquecimento sem causa do arrendador).

## **7. Bibliografia**

Golçalves, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 3 – Contratos e Atos Unilaterais – 12ª Edição. 2015

Diniz, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro – Volume 2 – Teoria Geral das Obrigações – 30ª Edição 2015