

O Leasing e a opção de compra sob disciplina da nova lei

A compra do bem objeto do negócio jurídico de arrendamento mercantil é faculdade conferida ao arrendatário, por disposição constante do contrato, no rigor do que dispõe a Lei 6.099, de 12 de setembro de 1974 (art. 5º), com as alterações dadas pela Lei 7.132, de 26 de outubro de 1983. E, nesse desiderato, conforme preconiza a reportada lei de regência, o preço de compra e venda será o total das contraprestações pagas durante a vigência do arrendamento, acrescido da parcela paga a título de preço de aquisição (artigo 11, parágrafo 2º).

Essa opção de compra, pelo arrendatário, por promessa unilateral do arrendante, torna o contrato de leasing, um contrato misto, em sua estrutura jurídico-negocial, com a obrigação deste último de acolhê-la, ao final do contrato.

Bem é dizer, na cartilha do Banco Central, que “esta operação se assemelha, no sentido financeiro, a um financiamento que utilize o bem como garantia e que pode ser amortizado num determinado número de “aluguéis” (prestações) periódicos, acrescidos do valor residual garantido e do valor devido pela opção de compra”. No ponto, obriga-se a um prazo mínimo de arrendamento — o de dois anos para bens com vida útil de até cinco anos e o de três anos para os demais — sendo certo, destarte, que “o direito à opção pela compra do bem só é adquirido ao final do prazo de arrendamento”.

Lado outro, o Superior Tribunal de Justiça assentou, de há muito, tratar-se o leasing “um contrato complexo, consistindo fundamentalmente num arrendamento mercantil com promessa de venda do bem após o término do prazo contratual, servindo então as prestações, como pagamento antecipado da maior parte do preço”. (RSTJ, 50:217).

Nessa linha, aliás, o STJ, pela sua Corte Especial, editou o verbete Sumular 293, em 13.05.2005 (RSTJ vol. 177:451), enunciando: “A cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil”. A jurisprudência iterativa da Corte, orientada em tal sentido, edificou, inclusive, julgado recente onde, em ação de restituição do VRG – Valor Residual garantido, considerou-se a ausência de demonstração e de comprovação do dissídio jurisprudencial suscitado (STJ — 4ª Turma, AgRg no REsp. 659.324-RS, Rel. Min. Massami Uyeda, j. em 21.02.08, DJU de 17.03.08).

A propósito, vale lembrar que a Portaria MF 564/78, tratando do Valor Residual Garantido, no conjunto de obrigações pecuniárias do contrato de arrendamento mercantil, torna claro a sua natureza e destinação e que a forma de pagamento do VRG será negociada livremente entre as partes. Com efeito, o VRG poderá ser (i) antecipado, ou seja, caucionado pelo arrendatário no início do contrato; (ii) parcelado, mediante valores caucionados ao longo do contrato, com a função de reduzir as contraprestações e havidos em consideração na composição do preço de compra do bem, uma vez exercida a opção ao final do contrato; (iii) satisfeito apenas ao final, no encerramento do contrato ou, alternativamente, (iv) convencionado por combinações entre as anteriores espécies de forma de pagamento.

Demais disso, retenha-se a acuidada percepção de o VRG constituir-se, antes de tudo, uma garantia especialíssima, em favor da empresa arrendadora, diante de eventual não exercício, pelo arrendatário, da

opção de compra, hipótese em que o bem será vendido para terceiro, pela melhor oferta, servindo, afinal, em ordem de evitar “qualquer possibilidade de risco empresarial no negócio”. No caso, (i) havendo o VRG sido totalmente pago por antecipação nas parcelas mensais, o produto da venda será devolvido ao cliente; (ii) convencionado o VRG ao final do contrato, significará que o produto da venda será destinado ao seu pagamento, sendo certo, destarte, que superior o produto, o arrendatário fará jus à diferença, com os descontos de despesas da própria operação da venda e, inferior, cumprirá ao arrendatário efetuar o pagamento da diferença.

Por tais razões, importa distinguir o valor residual garantido (garantia de o arrendante receber, ao término do contrato, uma quantia mínima final de liquidação do negócio, em caso de o arrendatário não exercer seu direito de compra) do valor residual para a opção de compra. Este último é o preço estipulado para a opção.

A Lei 11.649, de 04.04.2008

Diante de tal cenário normativo e jurisdicional, a partir da Lei 6.099/74, segue-se, agora, a edição da Lei 11.649, do último dia 4 do mês de abril corrente, pontuando sobre procedimento na operação de arrendamento mercantil de veículo automotivo (leasing).

Uma vez quitadas todas as parcelas do negócio jurídico (vencidas e vincendas), além das obrigações pecuniárias descritas em contrato, e efetuados os pagamentos de imposto (IPVA) e do seguro obrigatório de “Danos Pessoais Causados por Veículos Automotores de Via Terrestre” (DPVAT), criado pela Lei 6.174/94, atinentes ao veículo, bem assim de multas eventualmente existentes, perante as três esferas da Federação, cumprirá ao arrendatário manifestar, formalmente, ao arrendante, sua opção pela compra do bem.

Essa manifestação deverá ser instruída com os documentos comprobatórios de pagamento do imposto e do seguro antes referidos, formalmente apresentada à instituição financeira. A comunicação de conhecimento, do interesse do arrendatário, poderá ser feita por quaisquer meios idôneos, suficientes a tornar indubitosa a ciência inequívoca e adequada da arrendadora, para os fins que estabelece a lei.

É que esta se obriga, em prazo certo, não excedível aos trinta dias úteis seguintes à manifestação, proceder a entrega ao arrendatário do DUT (Documento Único de Transferência) do veículo, devidamente assinado pela arrendadora, possibilitando ao arrendatário adquirente promover a transferência de propriedade do bem perante o departamento de trânsito estadual. E mais: a fornecer, no mesmo prazo, o Termo de Quitação do respectivo contrato de arrendamento mercantil. Obrigação outra será, no caso concreto, a de remeter a Nota Promissória vinculada ao contrato, quando tenha sido emitida pelo arrendatário, com a chancela de liquidação ou a de “sem efeito” (artigo 1º, Lei 11.649/08).

A diligência da lei, ao estabelecer prazo máximo para a entrega do DUT, tem escopo de notável cunho consumerista, em proteção ao arrendatário que fez a opção de compra, mais das vezes submetido a uma indesejada espera para transferir, a seu favor, a propriedade do bem adquirido, rendido à condição de hipossuficiente no trato dos seus interesses, diante da máquina burocrática das grandes instituições financeiras arrendadoras.

Agora, o inadimplemento de tal obrigação sujeitará a sociedade de arrendamento mercantil ou arrendador à cominação de multa equivalente a 2% do valor da venda do bem. Com maior alcance, prevê o novel texto normativo que essa multa legal poderá ser exigida, pelo arrendatário, contra a arrendante morosa de sua obrigação, por meio de processo de execução (artigo 2º).

Cuida-se, com efeito, de execução de título extrajudicial, cujo novo título se insere em rol dos previstos no inciso VIII do artigo 585 do Código de Processo Civil. Assinala o dispositivo legal: Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais: (omissis); VIII — todos os demais títulos a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

Diante da disposição expressa, consigne-se pela existência, doravante, desse novo título, revestido de força executória, entendendo-se que a sua formação estará hígida com a simples prova do envio ao arrendador dos documentos a que alude o artigo 1º da reportada Lei 11.649/08 e do lapso temporal *in albis*, previsto no mesmo artigo. Acresça-se, a essa higidez, por óbvio, na promoção executória da multa, a juntada de cópias do instrumento do contrato de arrendamento mercantil e dos documentos de quitação antes encaminhados à arrendadora.

Assim, a saber que o artigo 2º da novel lei constitui identificação expressa e taxativa de título com atribuição de força executória, apto a ser reclamado em processo de execução extrajudicial, compreenda-se pela total validade do título, para efeito de sua execução, o visível comportamento omissivo da instituição infratora, quedando-se inerte ao cumprimento das obrigações determinadas pelo artigo 1º.

Impende assinalar, por derradeiro, que a menção no corpo da norma do artigo 2º, cominatória da multa, à figura do arrendatário, como eventual parte infratora, por descumprimento ao disposto no artigo antecedente, não se afigura materialmente possível.

A um, porque o prazo ali assinalado, de trinta dias úteis, é unicamente dirigido à sociedade de arrendamento mercantil, na qualidade de arrendadora, para remeter ao arrendatário os documentos de transferência e de quitação, além da nota promissória, se houver.

A dois, porque o artigo 1º não estabelece qualquer prazo para o arrendatário formalizar a opção de compra do bem arrendado. Essa opção, como faculdade do arrendatário, ou quiçá, a renovação do contrato, colocam-se previstas no instrumento contratual, a teor do que estabelece o artigo 5º, letra “c”, da Lei 6.099/74, dispondo-se, de conseguinte, acerca do preço para opção de compra ou critério para a sua fixação, quando for estipulada esta cláusula. Resulta de tais diretivas, por corolário lógico, o exercício da referida opção, ao término do contrato, não significando, de todo modo, quebra de razoabilidade a tal manifestação, quando não atue o arrendatário, em tempo instante.

Conclusão

A disciplina da nova Lei 11.649, de 4.4.2008, operacionalizando maior rapidez ao interesse do arrendatário adquirente do bem objeto do contrato de arrendamento mercantil, à transferência da propriedade, constitui mecanismo de saudável equilíbrio nas relações entre as partes contratantes, notadamente quando, na espécie, estamos diante de contratos de massa.

Nesse conduto, a imposição de multa por transgressão do prazo à execução final do contrato, a partir da manifestação formal da opção do arrendatário pela compra do bem (termo *a quo*), representa política legislativa apta à maior proteção e respeitabilidade do consumidor nas relações jurídicas de seu interesse.

Anexo

LEI 11.649, de 04.04.2008

Dispõe sobre procedimento na operação de arrendamento mercantil de veículo automotivo (leasing), e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Nos contratos de arrendamento mercantil de veículos automotivos, após a quitação de todas as parcelas vencidas e vincendas, das obrigações pecuniárias previstas em contrato, e do envio ao arrendador de comprovante de pagamento dos IPVAs e dos DPVATs, bem como das multas pagas nas esferas Federal, Estaduais e Municipais, documentos esses acompanhados de carta na qual a arrendatária manifesta formalmente sua opção pela compra do bem, exigida pela Lei 6.099, de 12 de setembro de 1974, a sociedade de arrendamento mercantil, na qualidade de arrendadora, deverá, no prazo de até trinta dias úteis, após recebimento destes documentos, remeter ao arrendatário:

I — o documento único de transferência (DUT) do veículo devidamente assinado pela arrendadora, a fim de possibilitar que o arrendatário providencie a respectiva transferência de propriedade do veículo junto ao departamento de trânsito do Estado;

II — a nota promissória vinculada ao contrato e emitida pelo arrendatário, se houver, com o devido carimbo de “liquidada” ou “sem efeito”, bem como o termo de quitação do respectivo contrato de arrendamento mercantil (leasing).

Parágrafo único. Considerar-se-á como nula de pleno direito qualquer cláusula contratual relativa à operação de arrendamento mercantil de veículo automotivo que disponha de modo contrário ao disposto neste artigo.

Art. 2º O descumprimento do disposto no art. 1º sujeitará a parte infratora, sociedade de arrendamento mercantil ou arrendatário, ao pagamento de multa equivalente a dois por cento do valor da venda do bem, podendo a parte credora cobrá-la por meio de processo de execução.

Art. 3o Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos após decorridos sessenta dias.

Brasília, 4 de abril de 2008; 187º da Independência e 120º da República.

Date Created

18/04/2008