

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso re -
Tribunal STJ

PAGAMENTO ANTECIPADO — DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO

RESUMO

- O recorrente, na insurgência, pretende que a tese encampada pelo arresto, consignada no sentido de que o valor residual (V.R.G) pago conjuntamente, em cada prestação, com o de locação do bem, revela execução de contrato de compra e venda, é assertiva que deve ser afastada por colidir com entendimento jurisprudencial sedimentado em precedente que apresenta a exame. - O em. Relator, perfilhando as razões de decidir da sentença, procedendo à análise das cláusulas do negócio fiduciário, e dos fatos e provas pertinentes e trazendo, quanto ao aspecto prol de sua conclusão, argumentos doutrinários e jurisprudenciais, registra que (fls. 2931295), "de fato, das três espécies de "leasing" reconhecidas e praticadas no país - "leasing" operacional, "leasing" financeiro e "lease back" - a espécie de que tratam os autos é a Segunda, ou seja, "leasing" financeiro. Trata-se de negócio jurídico realizado por instituições financeiras, tendo por objeto qualquer bem móvel ou imóvel. Uma das características essenciais desse contrato é a tríplice opção que se abre ao arrendatário, ao final do contrato, de adquirir o bem, renovar o contrato ou devolver o objeto. - O preclaro Des. ARNALDO RIZZARDO, em sua excelente obra sobre o tema ("O "leasing" - Arrendamento Mercantil - no Direito brasileiro", São Paulo, RI, 1987, p. 61) após referir os dispositivos legais que permitem a antecipação do exercício da opção antes do término do contrato, refere que nesse caso uma advirá: o contrato não continuará de como de 'arrendamento mercantil. Passará a considerar-se como "de compra e venda a prestação". "Tal entendimento é esposado por todos quanto tratam do tema, como JORGE PEREIRA ANDRADE (Arrendamento mercantil - "leasing", in "CONTRATOS NOMINADOS", coord. por YUSSEF SAID CAHALI, São Paulo, Saraiva. 1951 p. 216) o qual afirma que: "É característica essencial do contrato de "leasing" a oferta unilateral de arrendante à arrendatária de três opções ao final do contrato, sendo que uma delas obrigatoriamente deverá ser exercida: "a) comprar o bem por valor residual adrede determinado; b) devolver o bem; c) renovar o contrato." - No mesmo sentido preleciona MARIA HELENA DINIZ, no seu "TRATADO TEÓRICO E PRÁTICO DOS CONTRATOS" (São Paulo, Saraiva, 1993, vol. 2, pp. 358/359): "Infere-se daí que no arrendamento mercantil apresentam-se os seguintes elementos jurídicos, essenciais à sua caracterização: (...) 5º O arrendatário, findo o prazo do arrendamento, tem a tríplice opção de: a) adquirir os bens, no todo ou em parte, por preço menor do que o de sua aquisição primitiva convencionando no próprio contrato, levando-se em conta os pagamentos feitos a título de aluguel: 1º devolvê-los ao arrendador, ou c) prorrogar o contrato, mediante o pagamento de renda muito menor do que a do primeiro arrendamento (..) É preciso, ainda, não olvidar que nada impede (Res. Nº 980/84, art.11, e Lei nº 6.099, art. 11, §§ 1º a 3º o exercício de opção antes do término contratual, mas o contrato deixará de ser "leasing" financeiro, e passará a ser considerado compra e venda a prestação" - PRISCILA MARIA PEREIRA CORRÊA DA FONSECA, dissertando sobre o contrato de "leasing", em obra coletiva coordenada pelo Prof. CARLOS ALBERTO BITTAR ("NOVOS CONTRATOS EMPRESARIAIS", SP, RT, 1990, p. 105/106), afirma que: "Do contrato deve constar expressamente e tríplice opção a favor do arrendatário; adquirir o bem, renovar o contrato ou devolver o bem". "Tal opção deve ser exercida apenas por ocasião do término do contrato sob pena de a operação vir a ser considerada como compra e venda a prestação". - Constata-se, assim, que não há como se caracterizar o contrato em tela como sendo autêntico arrendamento mercantil, já que desde o início o autor vem pagando o valor residual, sendo inócua qualquer previsão contratual de exercer opções ao final, pois somente alguém afetado por prodigalidade deixaria de

exercer a opção de compra do veículo após ter pago todo o valor residual ao longo do contrato, nada mais restando a pagar ao final, como se verifica da leitura da cláusula 10.4 do contrato (fls.). - Assim, se o autor está pagando para amortizar o capital juntamente com o valor residual, resta evidente que está ele, na verdade, pagando o preço de aquisição do bem, não se tratando de verdadeiro "leasing". - Tal deve ser declarado, tendo presente que pouco importa o "nomen juris" que as partes tenham dado ao contrato, a sua natureza jurídica deve ser inferida do efetivo teor das cláusulas avençadas

EMENTA

Descaracterizado o contrato de "leasing" pelo pagamento antecipado do valor residual a título de aquisição do bem, a avença resulta nominada como compra e venda. (Ementa modificada pelo Ementário Forense)

NOTA DA REDAÇÃO

RT