

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

RECUO IMPOSTO PELO PODER PÚBLICO

Tribunal

STJ

VALOR RESIDUAL — DISTINÇÃO - EFEITOS

RESUMO

- O "leasing" financeiro é regulamentado pela Lei 6.099/74, com as alterações da Lei 7.132/83, consistindo "no negócio jurídico bilateral pelo qual uma das partes, necessitando utilizar um determinado bem, procura uma instituição financeira para que promova a compra do mesmo para si e posteriormente, lhe entregue em locação, mediante uma remuneração periódica, em geral, no seu somatório, superior a seu preço de aquisição. Ao final do prazo contratual via de regra, surgem três opções para o locatário: a de tornar-se proprietário mediante o pagamento de uma quantia, a de renovar a locação por um valor inferior ao primeiro período locativo ou a de devolver a coisa locada" (CELSO BENJÓ, Revista Forense, 274/11). - Trata-se, portanto, de uma espécie híbrida de contrato, misto de financiamento, na fase inicial; locação, na fase intermediária; e venda, na fase final; tendo, como característica essencial, consoante a doutrina especializada, a oferta unilateral do arrendante ao arrendatário, no termo do prazo contratual, da tríplice opção de adquirir o bem, devolvê-lo ou renovar o contrato. - Observe-se que a Lei 6.099/74, em seu art. 5º, "c", enumera entre os elementos caracterizadores do contrato de arrendamento mercantil (ou "leasing") - a faculdade do arrendatário exercer a opção de compra. - Destarte, se desatendida essa disposição legal, com o exercício da opção de compra antes do término do contrato, este restará transmutado para operação de compra e venda a prestação, nos termos do art. 11, § 1º da referida lei, que dispõe: "A aquisição pelo arrendatário de bens arrendados em desacordo com as disposições desta Lei será considerada operação de compra e venda a prestação". - O pagamento do denominado "valor residual", simultaneamente ao pagamento das prestações, implica exercício antecipado da opção de compra, e consequente alteração da natureza do contrato para compra e venda a prestação. - Assim, "opção de compra" é o direito potestativo do arrendatário de, ao final do contrato, consolidar em si o domínio e a posse indireta do bem, enquanto "valor residual" é o preço contratual estipulado para o exercício da opção de compra, que deve constar expressamente do contrato (ou o critério para sua fixação), conforme prevê o art. 5º, "d" da Lei 6.099/74. Ac. de 18-05-2000 DJ de 07-08-2000 (Reg. nº 2000/0017550-1) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.843 EMFOR 633

EMENTA

No contrato de "leasing", o "valor residual" é o preço contratual estipulado para o exercício da opção de compra, enquanto o "valor residual garantido" é obrigação assumida pelo arrendatário, quando da contratação do arrendamento mercantil, no sentido de garantir que o arrendador receba, ao final do contrato, a quantia mínima final de liquidação do negócio, em caso de o arrendatário optar por não exercer seu direito de compra e, também, não desejar que o contrato seja prorrogado.