

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

RECUO IMPOSTO PELO PODER PÚBLICO

Tribunal

STJ

PARCELAS ADIANTADAS PELA ARRENDATÁRIA — RETENÇÃO PELO ARRENDANTE - QUANDO NÃO SE LEGITIMA

RESUMO

- ... o denominado "valor residual garantido", na definição de JORGE G. CARDOSO, "é uma 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". - É esse valor que o arrendatário fica obrigado cobrir se houver diferença entre o valor contábil e o valor conseguido na venda a terceiro. - Analisando o tema, assim se pronunciou ARNALDO RIZZARDO ("Leasing", 3ª edição, Editora Revista dos Tribunais, págs. 80 e 81): "A figura envolve uma contradição com o próprio "leasing", eis que, de acordo com o sentido de VRG, o arrendador terá assegurado sempre um valor residual, ao final. Mesmo que não exercida a opção de compra, esse valor residual deverá ingressar na sua receita. Vendendo o bem para terceiro, se não atingido o VRG, ao arrendatário caberá a complementação. (...) O que existe no arrendamento é a possibilidade de não se exercer a opção de compra. Exigindo a complementação do valor, caso a alienação a terceiro ficar aquém do valor residual, indiretamente está-se impondo a aquisição do bem. Na verdade, o valor residual garantido não consta previsto na Lei 6.099, e muito menos na Lei 7.132. A Res. 980 introduziu-o expressamente, sobrepondo-se à lei. Instituiu mais uma obrigação, sem que nada constasse da lei, e descaracterizando a própria natureza do "leasing", eis que as prestações calculam-se em vista do valor do bem, e não se justificando, acréscimos, porquanto já prevista a remuneração da atividade por meio da incidência de juros" (grifei) - Em artigo publicado na Revista dos Tribunais, vol. 756, págs. 77/84, IRINEU MARIANI observa que as Resoluções 980/84 e 2.309/96 do Bacen exorbitaram os limites da Lei 6.099/74 ao instituírem o "valor residual garantido", aduzindo que, além do mais, "o regulamento "não diz que pode ser cobrado de modo instantâneo ou progressivo, como vêm sustentando os defensores da não descaracterização, e sendo pactuado nos contratos, cujo caráter adesivo impõe o adiantamento. E possível tão-só a previsão como faculdade do arrendatário. Poderá, este, quando entender conveniente, antecipar o pagamento, sem que isso caracterize opção de compra. Essa conveniência pode ocorrer quanto for eleito o VR de Mercado. Exemplo: uma greve nas montadoras de veículos paralisa o setor durante diversos meses. O aquecimento no comércio dos usados é efeito natural, elevando o preço. Nessa moldura, convém ao arrendatário, máxime se o contrato estiver na fase final, pagar o preço de mercado "sic stantibus", antes que os efeitos se façam sentir. Em suma, é uma regra que traduz proteção aos interesses do arrendatário, e não imposição da vontade da arrendadora". - No caso, vê-se que, embora tenha o acórdão utilizado a expressão "valor residual garantido", estava fazendo referência à verba prevista no item 1.6 do contrato (fls.), em cujo título se lê "Valor Residual", estando preenchido o local destinado a opção de pagamento "antecipado". Trata-se de equívoco entre termos tão semelhantes, "valor residual" e "valor residual garantido", cujos conteúdos jurídicos, todavia, são, como se viu, bastante distintos. O caso em análise não diz com a obrigação assumida pelo arrendatário de cobrir a diferença existente entre o valor contábil e o valor de mercado do bem à época da sua devolução à arrendante e venda a terceiros, o que caracterizaria o "valor residual garantido". Trata-se, isto sim, de pleito concernente à devolução de parcelas tituladas "valor residual", pagas adiantadamente pela arrendatária, que veio a não exercer a opção de compra e devolveu os bens à arrendante. A recorrente, no entanto, tenta valer-se da imprecisão conceitual constante da ementa do julgado impugnado para obter a declaração de que não deve devolver

tais verbas, cuidando-se de "valor residual garantido". - No particular, impende observar que a sentença, a fim de fixar a natureza desse valor residual pago antecipadamente pela arrendatária, asseverou que um dos imóveis já havia sido "vendido a terceiros e o valor não foi reembolsado ao autor". - O adiantamento de qualquer dessas verbas, apresenta incompatibilidade com a causa econômica desse tipo de negócio jurídico, a saber, a conveniência de não imobilizar ativos, possibilitando ao arrendador dispor de capital de giro. - A exigê

EMENTA

As parcelas do "valor residual" adiantadas pela arrendatária durante a execução do contrato não podem ser retidas pela arrendante em caso de resolução com base em inadimplemento, com a reintegração do arrendante na posse do bem, somente sendo devida essa verba quando o arrendatário decide adquirir a coisa. exercendo a opção de compra.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais