

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

### PAGAMENTO ANTECIPADO — DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO

#### RESUMO

- ... não prospera o especial no tocante à desfiguração do contrato de arrendamento mercantil ("leasing") quando o valor do saldo residual é inserido nas prestações mensais, de tal sorte que, ao final do cumprimento do contrato, o preço já está totalmente pago. - Isso porque o "leasing" financeiro, modalidade de que se trata, "consiste 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." (BENJÓ, CELSO. O leasing na sistemática jurídica nacional e internacional. In Revista Forense, abril - maio - junho de 1981, pág. 15). - A opção de compra tem sido definida como um fator de máxima importância na caracterização do "leasing financeiro" (op. cit. pág. 17). Isso porque, esclareceu o il. Prof. PENALVA SANTOS, "com boa razão, no parágrafo único do art. 10, a Resolução (nº 351/75) capitulou que o exercício da opção, em desacordo com o disposto no "caput" do artigo, ou seja, antes do término da vigência do contrato ("rectius": da opção) será considerado como de compra e venda a prestação. A "ratio" de tal dispositivo tem por finalidade evitar a prática de expediente como uma simples compra e venda mascarada de arrendamento mercantil." (SANTOS, J. A. PENALVA, "Leasing". In Revista Forense, abril - maio - junho de 1975. Pág. 48). - A Lei nº 6.099, de 12-09-74, alterada pela Lei nº 7.132, de 26-10-83, dispendo sobre o "leasing", estabelece no seu art. 5º que os contratos de arrendamento mercantil conterão, entre outras disposições, a cláusula de "opção de compra ou renovação de contrato, como faculdade do arrendatário". - No art. 11, § 1º, a lei dispõe que "a aquisição pelo arrendatário de bens arrendados em desacordo com as disposições desta Lei será considerada operação de compra e venda a prestação". - Além das razões de ordem fiscal que levaram o legislador a manter a opção de compra, com o pagamento do valor residual como uma das características do contrato de "leasing" operacional, existem outras duas a considerar: (a) O negócio do "leasing" fica sem causa, isto é, desaparece a razão do negócio se o arrendatário paga integralmente o preço do bem no curso da execução do contrato, uma vez que a finalidade básica do "leasing" financeiro é "sempre o financiamento de investimentos produtivos" (FÁBIO KONDER COMPARATO, "Contrato de Leasing", Forense, 250/10) e não a compra e venda, sendo que a existência de uma promessa unilateral de venda por parte da instituição financeira serve para diferenciá-lo da locação e da compra e venda a crédito (idem); (b) O arrendatário perde com a inclusão na prestação mensal da parcela correspondente ao valor residual, pois desembolsa antecipadamente aquilo que pagaria apenas no caso de exercer uma das três opções que a lei lhe reserva, ao final do contrato. E isso lhe pode ser ainda mais prejudicial na medida em que tal parcela serve para compor o valor da prestação mensal, sobre o qual incidirão juros e outros acréscimos. E a inadimplência, que resulta do não pagamento da prestação mensal assim composta, terá graves reflexos na economia do contrato, com possibilidade de perda da posse do bem, embora uma parte do valor não pago constitua cobrança antecipada do que somente seria exigível ao final. - Uma consequência dessa cobrança antecipada é que se elimina a opção de compra, pois essa é a única alternativa que resta a quem já pagou antecipadamente o preço. O em. Ministro JOSÉ AUGUSTO DELGADO, ao considerar a hipótese de ser imposta ao arrendatário a obrigação de aquisição, com eliminação da opção, assim se manifestou: "Tenho a

cláusula que impõe obrigatoriedade do exercício de tal manifestação (compra) como leonina. Não se pode deixar de considerar que essa opção deve ser entendida como em harmonia com os interesses negociais do arrendatário, inclusive de suas condições financeiras. A imposição do arrendador viola o princípio da livre manifestação e o da razoabilidade negocial". ("Leasing. Doutrina e Jurisprudência", Juruá, 1997, pág. 128). - Disso tudo extraio a conclusão de que est

#### **EMENTA**

A cobrança antecipada do valor residual desfigura o contrato de "leasing" para compra e venda (Súmula 8/STJ).