

**JONATHAN FARIA GOMES**

**O CONTRATO DE *LEASING* E SUAS MODALIDADES**

**CURITIBA  
2014**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ**

**SETOR DE CIÊNCIAS JURÍDICAS**

**FACULDADE DE DIREITO**

**O CONTRATO DE *LEASING* E SUAS MODALIDADES**

Trabalho de conclusão de curso apresentado pelo acadêmico Jonathan Faria Gomes ao Curso de Graduação da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Edson Isfer.

**CURITIBA  
2014**

# TERMO DE APROVAÇÃO

JONATHAN FARIA GOMES

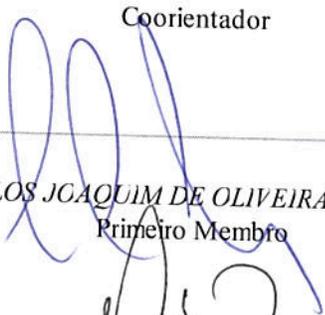
## O Contrato de Leasing e suas modalidades

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:



EDSON ISFER  
Orientador

Coorientador



CARLOS JOAQUIM DE OLIVEIRA FRANCO  
Primeiro Membro



MÁRCIA CARLA PEREIRA RIBEIRO - Direito  
Privado  
Segundo Membro

Dedico este trabalho àqueles que sempre me amaram e me apoiaram, em especial à minha mãe, cujo maior sonho é ver suas “crianças adultas” se graduarem.

I dedicate this work to those who always loved and supported me, in special to my mom, whose greatest dream is to see her “grown-up children” graduate.

## RESUMO

O contrato de *Leasing* surgiu na década de 1950, nos Estados Unidos, espalhando-se pelo mundo todo como solução à necessidade de modernização frente à rápida evolução de equipamentos tecnológicos e fabris. Consolidou-se no Brasil em 1974 com a promulgação da lei 6.099 que visou regular o tratamento fiscal das operações de *Leasing*, o qual recebe no país o nome de arrendamento mercantil. Consiste num contrato intermediário entre a compra e venda e a locação. Através dele instituições financeiras autorizadas adquirem bens móveis ou imóveis e os arrendam às partes interessadas por um prazo certo, findo o qual, a parte locatária tem a opção de renovar o contrato, restituir o bem ao arrendador ou adquirir a coisa pelo valor residual. Suas modalidades mais usuais são: *Leasing* financeiro, *Leasing* operacional, *Leasing* de retorno (*lease-back*) e o *self Leasing*. Atualmente representa importante instituto contratual para a economia, possibilitando modernização no mercado nacional e mais investimentos.

**Palavras-chave:** Arrendamento mercantil; *Leasing* Financeiro; *Leasing* Operacional; *Lease-back*; contrato misto; Lei 6.099; Resolução 2.309.

## ABSTRACT

The institute of Leasing was first used in the fifties, in the United States, spreading around the world as a solution to those who couldn't compete with the extremely fast development of machines and factory equipment. It has consolidated itself in Brazil in 1974, with the law 6.099's enactment. This law was made to regulate tax issues of Leasing operations, which receives the name in Brazil of "Arrendamento mercantil". Through this contract, financial institutes, authorized by law, may acquire some types of goods and lease them to those who are interested, for an amount of time previously set. At the end of the contract's term, the lessee has three options: renew the contract, return the good leased or buy it for the residual price. Leasing's most used modalities are: Financial Leasing, Operational Leasing, Return Leasing (Lease-back) and Self Leasing. Nowadays it represents an important species of contract to Brazil's economics, enabling companies to invest more and keep up-to-date to equipment fast modernization.

**Key Words:** "Arrendamento mercantil"; Financial Leasing, Operational Leasing; Lease-back; mixed contract; Law 6.099 (Brazil); Resolution 2.309 (Brazilian Central Bank).

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	8
1. O CONTRATO DE LEASING .....	10
1.1 Histórico.....	10
1.2 Natureza Jurídica do Contrato de <i>Leasing</i> .....	15
1.3 Elementos Integrantes do Contrato de <i>Leasing</i> .....	19
1.4 Características do Contrato de <i>Leasing</i> .....	24
1.5 A Tipicidade do Contrato de <i>Leasing</i> .....	26
2. OUTROS CONTRATOS TÍPICOS – APROXIMAÇÕES E DISTANCIAMENTOS DO <i>LEASING</i> .....	28
2.1 O <i>Leasing</i> e a Compra e Venda .....	28
2.1.1. O <i>Leasing</i> e a Compra e Venda com reserva de domínio.....	30
2.2 O <i>Leasing</i> e a Locação. ....	32
2.3 O <i>Leasing</i> e o Financiamento. ....	35
2.4 O <i>Leasing</i> e a Alienação Fiduciária em Garantia. ....	36
3. MODALIDADES DO <i>LEASING</i> .....	39
3.1 <i>Leasing</i> Financeiro .....	39
3.2 <i>Leasing</i> Operacional .....	42
3.3 <i>Leasing</i> de Retorno ( <i>Lease-back</i> ).....	45
3.4 <i>Self Leasing</i> .....	49
CONCLUSÃO.....	52
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	55

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem como escopo apresentar e explicar o *Leasing* ou Arrendamento Mercantil. Surgido nos Estados Unidos da América na década de 1950, tem-se expandido mundialmente, apresentando-se como solução de investimento no mundo comercial.

A escolha do tema se deu em virtude da repercussão rápida e crescente do instituto no mundo todo, o qual, em grande parte, é movido pelo pensamento capitalista, onde a produtividade e o investimento representam pilares essenciais para o desenvolvimento do sistema. O *Leasing* tem se apresentado como grande contribuinte à satisfação desses objetivos, fato que se pretende demonstrar ao longo do trabalho.

Presente no Brasil desde a década de 1960, o *Leasing* recebeu o nome de arrendamento mercantil, tendo sua presença consolidada em 1974 com a promulgação da lei n. 6.099, que visou regular o tratamento fiscal das operações desse novo instituto contratual.

O *Leasing* é definido como o contrato através do qual uma empresa, desejando utilizar determinado equipamento ou imóvel, acorda com uma instituição financeira que esta adquira o referido bem e o alugue à empresa interessada, por prazo certo. Ao final do prazo contratual, o arrendatário poderá optar por renovar a “locação”, devolver o bem ou efetuar a compra do mesmo pelo valor residual, o qual é fixado no início do contrato.

A lei 6.099/1974, mesmo com as alterações advindas da lei 7.132/1983, ambas de natureza tributária, falhou em descrever a estrutura do arrendamento mercantil, bem como em apontar sua natureza jurídica ou determinar quais empresas poderiam atuar no ramo. Diante desta incompletude, o Banco Central, através de resoluções, veio a regulamentar as operações de *Leasing*, instituindo e regulando outras modalidades da espécie contratual.

A pesquisa realizada procura expor o pensamento de vários autores sobre a origem do *Leasing*, sua natureza jurídica, elementos que o integram, características gerais e suas modalidades.

Sendo um instituto novo e sem regulação própria, com exceção do seu tratamento fiscal, falar-se-á da tipicidade do contrato, elemento de muita divergência doutrinária. Nesse quesito, faz-se mister comparar o arrendamento mercantil com outras espécies contratuais que dele se aproximam, tais como a locação, a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária.

Por fim, busca-se contribuir com este trabalho com o fortalecimento do contrato de *leasing*, visto que este tem se demonstrado uma ótima solução para a falta de liquidez e capital de giro em algumas empresas, possibilitando a estas aumento de produtividade e investimento do capital disponível em outras necessidades que não a modernização recorrente de equipamentos.

## 1. O CONTRATO DE LEASING

### 1.1 Histórico

O autor francês El Mokhtar Bey, citado por Arnaldo Rizzardo (2011), tenta encontrar nas leis da Babilônia, mais propriamente no Código de Hamurabi, normas relacionadas ao *Leasing*, citando algumas transações comerciais que acreditava estarem relacionadas com o tipo de contrato aqui estudado.<sup>1</sup> A maioria dos autores, entretanto, como o próprio Rizzardo (2011), Irineu Mariani (2007), Fran Martins (2002) e Vera Helena de Melo Franco (2013), sustentam que o surgimento do *Leasing* se deu somente nos Estados Unidos, no século XX. O que talvez, possa ter existido, segundo Mariani (2007) e Rizzardo (2011), são sinais de outros contratos, dos quais o *Leasing* surgiu, mas não dele propriamente dito.<sup>2</sup>

Irineu Mariani (2007), em sua obra “Contratos Empresariais”, fala de alguns marcos históricos que remontam o surgimento do arrendamento mercantil: a *hire purchase* em 1890 na Inglaterra, o *renting* em 1920 nos Estados Unidos e o *Leasing* financeiro em 1952, também nos Estados Unidos.<sup>3</sup>

A *hire purchase* foi um contrato praticado pela fabricante de máquinas de costura *Singer* e por fábricas de vagões de locomotivas. Consistia numa locação com opção de compra ao final do prazo contratual. O fabricante visava estimular o consumo cativando o consumidor com as qualidades do seu produto, tornando o mesmo algo necessário ao seu cliente.<sup>4</sup>

O segundo marco, no entanto, que parece ter mais destaque entre os autores que tratam do assunto (já mencionados), é referente ao *Renting*, surgido

---

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Leasing: arrendamento mercantil no direito brasileiro*. 6. Ed. Revisada, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 23.

<sup>2</sup> *Ibidem*. p. 23.

<sup>3</sup> MARIANI, Irineu. *Contratos Empresariais: atualizado pelo Código Civil 2002 e leis posteriores*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2007. p. 187

<sup>4</sup> MARIANI, Irineu. *Contratos Empresariais: atualizado pelo Código Civil 2002 e leis posteriores*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2007. p.187.

em 1920 nos EUA, o qual consistia em uma locação feita pelo fabricante, que no papel de locador, concedia ao locatário assistência técnica do produto.<sup>5</sup>

Na década de 1950 tem-se o terceiro marco histórico. Nesse período o *Leasing*, segundo Mariani (2007), surgiu com personalidade própria, vindo a ser o contrato de *Leasing* financeiro. Em 1952 foi criada uma sociedade com o nome de U.S. *Leasing* Boothe Junior, cujo objeto social era, exercendo o papel de locadora ou arrendante, fazer aquisições a pedido do locatário ou arrendatário, dando a este a opção de compra.<sup>6</sup>

A década de 50 foi, de fato, quando o *Leasing* se tornou conhecido, porém existem aqueles que acreditam que a real origem deste contrato tenha sido em 1941, ano em que foi promulgada uma lei norte-americana de empréstimos e arrendamentos, através da qual o governo estabeleceu um comércio de material bélico com os países aliados na segunda guerra mundial, exigindo a devolução dos materiais no final do prazo contratual ou a aquisição por um preço previamente pactuado.<sup>7</sup> Rizzardo (2011), entretanto, faz algumas ressalvas, dizendo que o negócio não era feito entre particulares e não possuía caráter de operação financeira, visto que o governo, titular do bem, locava diretamente o armamento a outros chefes de Estado, porém com a finalidade de prestar uma colaboração em prol de uma causa comum.<sup>8</sup>

Ainda de acordo com Rizzardo (2011), existem alguns vestígios desse ramo de negócios na década de 20, o que viria a ser o segundo marco histórico segundo Irineu Mariani (2007). Dentre as características do *renting*, destacavam-se as seguintes: O locador era o próprio fabricante do equipamento; a assistência técnica era prestada pelo fabricante; não se estabelecia a previsão de compra; havia possibilidade de rescisão do negócio; não se caracterizava como operação financeira.<sup>9</sup>

Outra pesquisadora do assunto, Vera Helena de Mello Franco, fala sobre o assunto em sua obra “Contratos”. Segundo ela, o *renting* é um arrendamento de

---

<sup>5</sup> Ibidem. p. 187.

<sup>6</sup> Ibidem. p. 187-188.

<sup>7</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 23.

<sup>8</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p.24.

<sup>9</sup> Ibidem. p. 24.

bens móveis com prestação de serviços. Após a segunda guerra mundial, a necessidade de readaptação das empresas pós bélicas das indústrias de base despertou o interesse destas no novo contrato da época.<sup>10</sup> Diz ela:

*“A ideia era obter uma melhor colocação dos próprios produtos no mercado, mediante uma técnica de locação que, na sua evolução, terminou como um verdadeiro serviço de antecipação de vendas. Estas tentativas, realizadas por meio de formas assemelhadas ao arrendamento, foram de certa forma paralisadas por leis antitruste”<sup>11</sup>*

Pouco tempo após a segunda guerra mundial, com o aumento da circulação de produtos industrializados e falta de recursos para ampliação dos parques fabris, procurou-se uma solução prática de financiamento com os bancos, com os quais se pactuou que estes comprariam em nome próprio o equipamento requisitado pelo dono da fábrica, e a este último concederiam o direito de uso do maquinário mediante uma remuneração periódica.<sup>12</sup> Com o sucesso dessa operação, este tipo de empreendimento se consolidou nas principais cidades em desenvolvimento dos Estados Unidos.<sup>13</sup>

Fran Martins entende que apesar de todos esses vestígios e marcos do arrendamento mercantil, o *Leasing*, tal como se pratica hoje, surgiu somente com P. Boothe Jr.. Nas palavras do autor, “o que procurou ele foi um método novo, não utilizado então, para resolver situações prementes de certos empresários”<sup>14</sup>. Diz ainda:

*“Sentindo um empresário americano, P. Boothe Jr., necessidade de certos bens sem ter o numerário suficiente para adquirí-los, imaginou que bons serviços prestariam ao comércio empresas que se encarregassem dessa aquisição e pusessem os bens à disposição dos comerciantes mediante arrendamento do mesmos, dando-se aos arrendatários a faculdade de, findo o prazo do contrato, adquirir os bens arrendados.”<sup>15</sup>*

<sup>10</sup> FRANCO, Vera Helena de Melo. Contratos: direito civil e empresarial. 4ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. p.130.

<sup>11</sup> FRANCO, Vera Helena de Melo. Contratos: direito civil e empresarial. 4ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. p. 130.

<sup>12</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 24-25.

<sup>13</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 25.

<sup>14</sup> MARTINS, Fran. Contratos e obrigações comerciais, ed. ver. e aum. Rio de Janeiro, Forense, 2002. p. 450.

<sup>15</sup> MARTINS, Fran. Contratos e obrigações comerciais, ed. ver. e aum. Rio de Janeiro, Forense, 2002. p. 450.

As empresas em crescimento industrial buscavam autonomia financeira, para poder financiar os próprios investimentos, porém em virtude da dificuldade de alcançar este objetivo, surgiu a figura do intermediário financeiro locador, em regra representados por sociedades de crédito ao consumo. Este intermediário proveio da intervenção dos bancos na atividade de *Leasing* industrial e financeiro, cujo desenvolvimento atraiu a atenção dessas instituições, tendo em vista a possibilidade de extensão de suas atividades e a visível ameaça concorrente com a criação das sociedades de *Leasing*.<sup>16</sup>

Segundo Rizzardo, independente da década, 20 ou 50, a origem do *Leasing* se deu nos Estados Unidos. O autor traz algumas razões para isso, expostas por José Wilson Nogueira de Queiroz: Havia “restrição e inacessibilidade do mercado de capitais a prazo médio”; A fiscalização era “demasiadamente severa com taxas de lucro substancial”; A economia estava “em franca prosperidade com taxas de lucro substancial”; As empresas eram “compelidas a uma renovação rápida de seus equipamentos, em face do célere progresso científico”<sup>17</sup>.

Arnoldo Wald também salienta os motivos apresentados acima:

*“Os motivos do sucesso do Leasing nos Estados Unidos foram a ausência no país de um mercado de capitais para o crédito a médio prazo, uma tributação muito severa no tocante às depreciações, uma economia geralmente próspera com altas percentagens de lucro e a existência de empresas obrigadas a uma renovação contínua e rápida dos seus equipamentos diante do progresso tecnológico.”*<sup>18</sup>

De acordo com Fran Martins, após seu início nos Estados Unidos, o *Leasing* se expandiu para outros países como a Inglaterra (1960) e França (1962), sendo hoje praticado em quase toda Europa. De acordo com ele, existiram algumas práticas isoladas no Brasil desde 1960, porém consolidou-se no país

---

<sup>16</sup> FRANCO. Ob. cit. p. 130.

<sup>17</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p.25. e QUEIROZ, José Wilson Nogueira de. Arrendamento Mercantil (*Leasing*). 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 12.

<sup>18</sup> WALD, Arnoldo. Histórico e desenvolvimento do *Leasing*, RDM 10/28.

apenas em 1974 com a lei 6.099. A denominação “Arrendamento mercantil” veio posteriormente com a lei 7.132 de 1983.<sup>19</sup>

Neste tema, Celso Beijó afirma que a primeira empresa de *Leasing* no Brasil iniciou suas operações em 1967, isto é, antes mesmo da sistematização legal. A empresa tinha o nome de “*Rent-a-maq*” e era de propriedade do Sr. Carlos Maria Monteiro, o qual, segundo Beijó, acreditava na capacidade do leasing como ferramenta essencial para o preenchimento das lacunas de nosso mercado financeiro, fundando assim, no ano de 1967, a primeira empresa a operar com este tipo de contrato.<sup>20</sup> Diz ainda o autor:

*“... foi fundada a Associação Brasileira das Empresas de Leasing (ABEL), visando à atuação conjunta de seus pioneiros, à regulamentação do instituto pelo legislador, ao saneamento das dúvidas existentes quanto à tributação da operação (mola mestra para o seu desenvolvimento), sua divulgação como uma atraente forma de financiamento de bens que normalmente seriam incluídos no ativo fixo das empresas, além de outras atividades salutaras”*<sup>21</sup>

Não foi intenção do legislador brasileiro desenvolver a estrutura do *Leasing* com a lei 6.099/74, nem apontar sua natureza jurídica ou ditar quais tipos de empresa podiam atuar neste ramo, servindo basicamente para regular aspectos tributários<sup>22</sup>, pois dizia o projeto de lei:

*“O projeto objetiva o estabelecimento da disciplina fiscal para as operações de arrendamento mercantil, de forma que as citadas operações se imponham por suas virtudes intrínsecas, e não por mercê de vantagens fiscais que as tornem mais atrativas que as operações de compra e venda financiada”*<sup>23</sup>.

Apesar da incompletude da lei e de suas limitações, esta “veio atender à necessidade que tinham os comerciantes de normas legais para regularem esse contrato”.<sup>24</sup>

<sup>19</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 131.

<sup>20</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 32.

<sup>21</sup> BEIJÓ, Celso. O *Leasing* na sistemática jurídica nacional e internacional, RF 274-23.

<sup>22</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 33.

<sup>23</sup> Projeto de lei da lei 6.099 de 1974.

<sup>24</sup> MARTINS, Fran. Contratos e obrigações comerciais, ed. ver. e aum. Rio de Janeiro, Forense, 2002. p. 453.

Posteriormente, segundo Rizzardo (2011), houve alterações que incluíram a modalidade do *Leasing* operacional e do *lease-back*, com a lei 7.132 de 1983 e as resoluções do banco central.<sup>25</sup> A Resolução 2.309 de 1986, por exemplo, “introduziu um novo conceito de arrendamento mercantil operacional”<sup>26</sup>, modalidade da qual falar-se-á mais a frente. Já por meio da lei 9.514/97, segundo Mariani (2007), instituiu-se o *Leasing* para bens imóveis, o qual até então não existia legalmente.<sup>27</sup>

Tanto Rizzardo (2011), como Martins (2007), concordam sobre a larga aceitação do *Leasing* no mercado atual, bem como sobre a existência do amplo quadro de empresas que se dedicam a essa atividade no Brasil.<sup>28</sup> Segundo Rizzardo (2011), até mesmo eletrodomésticos são vendidos através deste tipo de contrato; Ele explica que “os bancos adaptaram a figura às suas conveniências, introduzindo cláusulas e condições que nada têm a ver com a sua natureza”, sendo esta apenas uma das anomalias que atualmente cercam o instituto.<sup>29</sup>

Demonstrado um pouco da história do arrendamento mercantil, cabe-se agora discutir a natureza jurídica deste contrato, assunto que ainda produz muita divergência doutrinária.

## 1.2 Natureza Jurídica do Contrato de *Leasing*

Sobre a natureza jurídica do contrato de *Leasing*, Irineu Mariani (2007) afirma que ela é mista ou híbrida, pois possui características de mais de um tipo de contrato, sendo os principais o de compra e venda empresarial, de locação e de financiamento.<sup>30</sup> Nesse entendimento, diz Arnaldo Rizzardo (2011): “O arrendamento mercantil é um instituto autônomo, com vida própria, embora

---

<sup>25</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 33-34.

<sup>26</sup> Ibidem. p. 33.

<sup>27</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 188.

<sup>28</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 453

<sup>29</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Leasing: arrendamento mercantil no direito brasileiro*. 6. Ed. Revisada, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 33

<sup>30</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 200.

formado de aspectos ou elementos de espécies próximas, sobretudo da locação, da compra e venda e do mútuo ou financiamento bancário”<sup>31</sup>.

Deste modo, é importante ressaltar que é um contrato específico, não podendo ser confundido com nenhum desses que foram citados. Não se pode considerá-lo uma união ou coligação de contratos, pois estes termos pressupõem a existência de mais de um tipo contratual num único acordo, o que desconsideraria a individualidade do contrato de arrendamento mercantil.<sup>32</sup>

Sobre o contrato de *Leasing*, ainda nos diz Irineu Mariani (2007):

*“Diz-se misto ou híbrido porque traduz, com fidelidade, o fenômeno ocorrente quando elementos de mais de um contrato se juntam para formar uma unidade indissolúvel e independente. E diz-se unidade indissolúvel porque o descumprimento rompe o todo, e não apenas a parte descumprida.”*<sup>33</sup>.

No mesmo sentido, afirma Arnaldo Rizzardo (2011):

*“[...] no Leasing, a relação jurídica se inclui na categoria dos contratos mistos, considerando-se que as várias obrigações nele inseridas, características de diversos tipos contratuais, formam uma unidade indissolúvel, na qual a inexistência ou o descumprimento de apenas um dos elementos de tipos diferentes e que compõem o conjunto pode frustrar os resultados de toda a avença. Não há dois contratos. Ocorre, isto sim, o nascimento de uma nova figura, formada de princípios ou elementos de outros institutos, classificando-a na categoria de contrato misto”.*<sup>34</sup>

Já Orlando Gomes (2008) opina no sentido de que o *Leasing* é um contrato autônomo, mesmo que resulte da fusão de elementos de outros contratos. Segundo ele, no entanto, o *Leasing* não pode ser considerado um contrato misto, “composto por prestações típicas da locação, da compra e de outros contratos, porque tem causa própria e já se tipicizou”.<sup>35</sup>

Rizzardo (2011) traz o entendimento do Supremo Tribunal Federal, que diz:

<sup>31</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 144.

<sup>32</sup> MARIANI. Ob. cit. p.201.

<sup>33</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 201.

<sup>34</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Leasing: arrendamento mercantil no direito brasileiro*. 6. Ed. Revisada, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011

<sup>35</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

*“O que caracteriza o contrato misto é a coexistência de obrigações pertinentes a tipos diferentes de contratos, enlaçados pelo caráter unitário da operação econômica cujo resultado elas asseguram. Ele se distingue da união de contratos, que se caracteriza pela coexistência, num mesmo instrumento, de tais obrigações simplesmente justapostas, sem o amalgama da unidade econômica aludida”.*<sup>36</sup>

Ou seja, de acordo com Rizzardo (2011) e Mariani (2007), não se pode usar o termo união de contratos, mas sim contrato misto, visto que na união os tipos contratuais são tomados separadamente, por vezes coligados se assim for útil às partes. No contrato misto, como já mencionado por Mariani (2007), as obrigações nele existentes, embora oriundas de vários tipos contratuais, formam uma unidade indissolúvel.<sup>37</sup>

Vejamos o que diz Aramy Dornelles da Luz (1999), em *Negócios Jurídicos Bancários*:

*“O contrato de Leasing mantém a singularidade que caracteriza os negócios bancários em geral, os quais extraem do direito comercial comum essência e experiência para gerarem um novo ente familiar, de roupagem adequada a seu fim específico. Chamam-se mistos a esses contratos por reunirem elementos de diferentes tipos de contrato.”*<sup>38</sup>

Não restam dúvidas de que o arrendamento mercantil reúne elementos de outros três negócios jurídicos, quais sejam: a locação, a compra e venda e o mútuo. Não se diz, no entanto, que é uma coligação de contratos, pois o arrendamento mercantil é um negócio único e tem nome próprio. Utiliza-se também do conteúdo de contratos de mandato, reserva de domínio, corretagem, entre outros.<sup>39</sup>

Há algumas divergências ainda quanto à complexidade do *Leasing*. Indaga o exímio Professor Fábio Konder Comparato (2011): “A complexidade do contrato ressalta desde logo desta descrição de elementos componentes. Como qualificá-lo

---

<sup>36</sup> RTJ 77/884.

<sup>37</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 201.

<sup>38</sup> LUZ, Aramy Dornelles da. *Negócios Jurídicos Bancários: curso de direito bancário: o banco e seus contratos*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999. p. 218.

<sup>39</sup> LUZ, Aramy Dornelles da. *Negócios Jurídicos Bancários: curso de direito bancário: o banco e seus contratos*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999. p. 219.

no quadro das instituições jurídicas vigentes: locação? Mútuo? Compra e venda? Ou contrato *sui generis*?”<sup>40</sup>

Segundo Mariani (2007), ele não é um contrato complexo, mas simples, pois apesar de suas múltiplas origens, possui apenas duas partes principais: arrendador e arrendatário. Alguns podem citar o fornecedor, porém esse tem uma relação diversa, na maioria dos casos, de compra e venda que se dá apenas com o arrendador.<sup>41</sup>

Waldo Fazzio Júnior (2010), por outro lado, diz: “Trata-se de contrato complexo, misto de locação, financiamento e compra e venda, no qual à locação de coisas agrega-se uma opção de compra”.<sup>42</sup>

Fran Martins (2002) parece concordar com Fazzio Junior (2010), pois argumenta que o arrendamento mercantil possui natureza complexa, visto que compreende, segundo o autor, uma locação, uma promessa unilateral de venda e às vezes um mandato. A promessa unilateral de compra e venda é firmada com o estabelecimento da cláusula que permite ao arrendatário optar pela aquisição do bem, mesmo que o arrendador deseje ao final do contrato permanecer com o objeto arrendado. A característica de mandato teria origem no fato de que é o próprio arrendatário quem trata com o arrendador na escolha da coisa. Já o caráter de locação seria proveniente da obrigação do pagamento de prestações periódicas pelo arrendatário e da cessão da posse e uso do bem pelo arrendador.<sup>43</sup>

Para Waldirio Bulgarelli (1993), trata-se de um contrato independente, possuidor de unicidade e caracterização específica, afirmando que “estruturalmente, a sequencia das obrigações decorrentes do contrato de *Leasing* caracteriza-o muito mais como misto do que como complexo. Nele estão contidos

---

<sup>40</sup> COMPARATO, Fábio Konder. Doutrinas Essenciais: direito empresarial, v.4 / Arnaldo Wald, organizador. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 560.

<sup>41</sup> MARIANI, Irineu. Contratos Empresariais: atualizado pelo Código Civil 2002 e leis posteriores. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2007. p. 201.

<sup>42</sup> JUNIOR, Waldo Fazzio. Manual de Direito Comercial. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 473.

<sup>43</sup> MARTINS, Fran. Contratos e obrigações comerciais, ed. ver. e aum. Rio de Janeiro, Forense, 2002. p. 459

elementos de contratos típicos, devidamente ajustados numa unidade”. Para o autor, o contrato é misto, possuindo preponderância dos elementos da locação.<sup>44</sup>

Analisadas as posições doutrinárias sobre a natureza jurídica do arrendamento mercantil, vejamos agora quais são os elementos integrantes desta espécie de contrato.

### 1.3 Elementos Integrantes do Contrato de *Leasing*

Os elementos essenciais dos contratos de *Leasing* podem ser encontrados no artigo 5º da Lei 6.099, com as mudanças positivadas pela lei 7.132, e no artigo 7º da resolução 2.309 do Banco Central.<sup>45</sup>

Diz o artigo 5º da Lei 6.099 de 1974:

*Art 5º Os contratos de arrendamento mercantil conterão as seguintes disposições:*

- a) prazo do contrato;*
- b) valor de cada contraprestação por períodos determinados, não superiores a um semestre;*
- c) opção de compra ou renovação de contrato, como faculdade do arrendatário;*
- d) preço para opção de compra ou critério para sua fixação, quando for estipulada esta cláusula.*

*Parágrafo único - Poderá o Conselho Monetário Nacional, nas operações que venha a definir, estabelecer que as contraprestações sejam estipuladas por períodos superiores aos previstos na alínea b deste artigo.*<sup>46</sup>

As características do bem arrendado devem ser muito bem descritas, de modo a facilitar a perfeita identificação do mesmo. Equipamentos deverão ter discriminados os detalhes como: marca, finalidade, ano de fabricação, cor, proveniência, dimensões, número de série, entre outros que sejam pertinentes.<sup>47</sup>

<sup>44</sup> BULGARELLI, Waldirio. Contratos Mercantis. São Paulo: Atlas, 1993. p. 377.

<sup>45</sup> RIZZARDO. Ob. Cit. p. 66

<sup>46</sup> Lei nº 6.099 de 12 de Setembro de 1974.

<sup>47</sup> RIZZARDO. Ob. Cit. p. 66

O contrato entre arrendador e arrendatário é firmado após a escolha da coisa. Somente assim se tem constituído o arrendamento mercantil.<sup>48</sup> Neste sentido, frisa Fran Martins (2002):

*“Esse contrato terá pela lei brasileira certas cláusulas obrigatórias, como o prazo, o valor de cada prestação por períodos determinados, não superiores a um semestre, a opção de compra do bem por parte do arrendatário, ao findar o contrato, ou a sua renovação, e o preço para o caso de compra ou o critério para a sua fixação”.*<sup>49</sup>

Rizzardo (2011) esclarece “que os bens devem ser infungíveis e possuir individualidade própria”, para que não permitam substituições por outros da mesma qualidade e igual quantidade.<sup>50</sup>

Ressalte-se que apesar de o artigo 5º da lei 6.099/74 não citar, entre os requisitos, a perfeita identificação do bem, não é dispensada necessidade, pois, fosse assim, ter-se-ia um contrato cujo objeto é indeterminado, o que seria inadmissível.<sup>51</sup>

Outro elemento indispensável é a fixação do prazo contratual, caso contrário, jamais seria permitida a opção de compra. A vigência do contrato dura, geralmente, entre dois e cinco anos, podendo ser maior no caso de arrendamento de bens imóveis.<sup>52</sup>

O regulamento do banco central se preocupou em determinar os prazos mínimos dos contratos de *Leasing*, diferenciando-os pelo tempo de vida útil dos bens, entre curta, média e longa. Vida útil pode ser entendida como o período durante o qual se tem a efetiva utilização econômica do bem, cabendo a Secretaria da receita federal publicar de tempos em tempos o prazo para cada espécie de objeto.<sup>53</sup>

Diz o artigo 8º do regulamento:

---

<sup>48</sup> MARTINS. Ob cit. p. 458

<sup>49</sup> MARTINS. Ob. cit. p. 458

<sup>50</sup> RIZZARDO. Ob. Cit. p. 66

<sup>51</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 203.

<sup>52</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 67.

<sup>53</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 205.

*Art. 8º Os contratos devem estabelecer os seguintes prazos mínimos de arrendamento:*

*I - para o arrendamento mercantil financeiro:*

*a) 2 (dois) anos, compreendidos entre a data de entrega dos bens à arrendatária, consubstanciada em termo de aceitação e recebimento dos bens, e a data de vencimento da última contraprestação, quando se tratar de arrendamento de bens com vida útil igual "ou inferior a 5 (cinco) anos;*

*b) 3 (três) anos, observada a definição do prazo constante da alínea anterior, para o arrendamento de outros bens;*

*II - para o arrendamento mercantil operacional, 90 (noventa) dias.*

<sup>54</sup>

Críticas são feitas com relação a estipulação de prazos mínimos, pois os mesmos desconsideram, por exemplo, fatores físicos agressivos a que alguns bens podem ser expostos e outros não, mesmo sendo de mesma espécie.<sup>55</sup> “A natureza dos bens e da atividade que executam, não raras vezes, induzem a depreender que a duração mínima é demasiado longa”.<sup>56</sup>

No entanto, se delimitado um lapso de tempo inferior ao que é previsto pelo regulamento, os aluguéis pagos poderiam se tornar exageradamente pesados. Além disso, os pagamentos amortizam o valor do bem, consolidando o domínio sobre o mesmo na pessoa do arrendatário, o que permite concluir que o desgaste do equipamento é irrelevante para a arrendadora.<sup>57</sup>

Frise-se que se a quitação é realizada antes dos prazos mínimos estipulados, o arrendamento mercantil é descaracterizado, tornando-se contrato de compra e venda a prazo.<sup>58</sup>

Por fim, segundo interpretação do artigo 8º do regulamento, feita por Irineu Mariani, conclui-se que os prazos são os seguintes: de noventa dias quando o bem tiver vida útil de curta duração (até dois anos); de dois anos quando o bem tiver vida útil de média duração (de dois a cinco anos); e de três anos quando o bem tiver vida útil de longa duração (mais de cinco anos).<sup>59</sup>

Quanto às contraprestações, o objetivo destas não se resume somente a remuneração do dinheiro, mas também a depreciação do equipamento e ao lucro

<sup>54</sup> Resolução 2.309 de 1996 do Banco Central.

<sup>55</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 68

<sup>56</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 203

<sup>57</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 68

<sup>58</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 68

<sup>59</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 204

da empresa arrendadora.<sup>60</sup> De modo resumido, pode-se dizer que ela objetiva durante o contrato o retorno da parte do capital investido pelo arrendante (parte que não integra o VR); a cobertura de encargos, como atualização monetária, juros e eventual multa; e o ressarcimento de despesas por custos operacionais, tais como recibos, correspondências, prêmio de seguro e imposto.<sup>61</sup>

Outro fator determinado pela lei é a periodicidade com que as contraprestações terão que ser pagas. Além do valor da contraprestação previamente determinado, o período entre uma e outra não poderá ser superior a um semestre. A exceção se dá nas operações que beneficiam atividades rurais, caso em que os pagamentos podem ser feitos em períodos não superiores há um ano.<sup>62</sup>

Deverá existir cláusula que determine como faculdade do arrendatário a opção de compra, devolução ou renovação do contrato, prescrevendo as condições para o exercício de tal faculdade. Sem esta cláusula, que estabeleça a tríplice escolha, não há contrato de *Leasing*.<sup>63</sup>

Além dos elementos já citados, o contrato deverá prever o preço para a opção de compra ou o critério para a sua fixação. Tal exigência visa evitar que o arrendatário seja pego de surpresa pelo arrendador, “que poderia fixar uma quantia mais alta, impedindo a efetivação da compra e venda”.<sup>64</sup>

Verifica-se em alguns casos a mistura de significado entre o valor da opção de compra e o valor residual garantido. “A opção de compra é estabelecida em favor do arrendatário, não ocorrendo o mesmo quanto ao valor residual garantido, que é uma quantia mínima que deve receber o arrendador”.<sup>65</sup>

Leia-se a definição de valor residual garantido, dada por Jorge G. Cardoso:

*“O VRG (valor residual garantido) é, portanto, 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*

---

<sup>60</sup> RIZZARDO, Ob. cit. p. 68

<sup>61</sup> MARIANI, Ob. cit. p. 221

<sup>62</sup> MARIANI, Ob. cit. p. 204

<sup>63</sup> RIZZARDO, Ob. cit. p. 76

<sup>64</sup> RIZZARDO, Ob. cit. p. 78

<sup>65</sup> RIZZARDO, Ob. cit. p. 78

*arrendatário optar por não exercer seu direito de compra e, também, não desejar que o contrato seja prorrogado”.*<sup>66</sup>

Observe-se que o valor residual não está previsto pela lei 6.099/74, nem na 7.132/83. Foi introduzido pela resolução 980 do banco central, sobrepondo-se à lei e, segundo Rizzardo, descaracterizando a natureza do *Leasing*, uma vez que as prestações são calculadas com base no valor do bem, prevendo-se a remuneração da atividade pela incidência de juros.<sup>67</sup>

Ainda assim, a jurisprudência aceita atualmente a cobrança do VRG, mesmo que antecipada, conforme súmula 293 do STJ: “A cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil”.

Veja-se agora como Antônio Marcelo da Silva (2011) define o arrendamento mercantil, citando seus elementos:

*“[...] o arrendamento mercantil é a operação entre pessoas jurídicas, não coligadas ou interdependentes, direta ou indiretamente, tendo por objeto o arrendamento, por prazo certo e aluguéis prefixados, pagos por períodos determinados, não superiores a seis meses, de bens adquiridos a terceiros pela arrendadora, empresa total ou parcialmente dedicada a essa atividade, para uso e de acordo com a arrendatária, assegurada a esta a faculdade de, ao fim do prazo contratual, renovar o ajuste ou comprar o bem arrendado, pelo valor residual estipulado ou calculado em conformidade com o critério pactuado.”*<sup>68</sup>

Apenas com o cumprimento de todos esses requisitos, estará configurado o arrendamento mercantil. Advirta-se, no entanto, que mesmo assim poderá ser descaracterizado caso não esteja de acordo com os índices máximos estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional (artigo 6º do regulamento), ou tenha por objeto bens de produção estrangeira ou mesmo os nacionais vedados pelo CMN.<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> CARDOSO, Jorge G. Aspectos controvertidos de arrendamento mercantil. Cadernos de direito tributário e finanças públicas. São Paulo: Editora RT, n.5, 1993.

<sup>67</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 79

<sup>68</sup> SILVA, Antônio Marcelo da. Doutrinas Essenciais: direito empresarial, v.4 / Arnaldo Wald, organizador. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 498.

<sup>69</sup> SILVA, Antônio Marcelo da. Doutrinas Essenciais: direito empresarial, v.4 / Arnaldo Wald, organizador. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 498.

## 1.4 Características do Contrato de *Leasing*

Amanda Zoe Morris (2008) explica que o contrato de *Leasing* é bilateral, visto que gera obrigações para ambas as partes.<sup>70</sup> Já Rizzardo (2011) fala sobre a existência de um concurso de vontades em sentido oposto de forma que se encontram, pois são criados deveres para o arrendador e o arrendatário.<sup>71</sup>

Dornelles (1999), entretanto, discorda, afirmando que é um contrato unilateral, pois a partir do momento em que o negócio se torna eficaz, a obrigação de prestar recai sobre apenas uma das partes.<sup>72</sup>

Amanda Morris (2008) também o define como oneroso, em virtude das características de locação e financiamento, aspectos inerentes a sua forma contratual.<sup>73</sup> Sobre os aluguéis, afirma Arnaldo Wald:

*“Na realidade, os aluguéis são mais altos que nos existentes na locação comum, pois visam a garantir, em prazo contratual determinado, a amortização do preço do equipamento acrescido dos custos administrativos e financeiros e do lucro da companhia de Leasing”.*<sup>74</sup>

Sobre sua execução, Rizzardo (2011) o classifica como contrato de execução sucessiva, isto é, o cumprimento das obrigações é duradouro.<sup>75</sup> Mariani (2007) explica com diferentes palavras, dizendo que o contrato de arrendamento mercantil possui relação jurídica continuativa, em que as contraprestações se prolongam no tempo.<sup>76</sup> Dornelles partilha da mesma opinião, dizendo: “É de execução continuada porque as prestações repetem-se no tempo, não se consumindo instantaneamente.”<sup>77</sup> Neste mesmo sentido, reitera Amanda Zoe Morris afirmando que o acordo de *Leasing* é “de execução sucessiva, pois o

---

<sup>70</sup> MORRIS, Amanda Zoe. Direito dos Contratos/coordenação Amanda Zoe Morris e Lucas Abreu Barroso. São Paulo: Editora RT, 2008. p. 454.

<sup>71</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 58.

<sup>72</sup> LUZ, Aramy Dornelles da. Negócios Jurídicos Bancários: curso de direito bancário: o banco e seus contratos. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999. p. 220.

<sup>73</sup> MORRIS. Ob. cit. P. 454.

<sup>74</sup> WALD, Arnaldo. Da licitude da inclusão da cláusula de correção cambial nas operações de arrendamento mercantil, RT 591/18.

<sup>75</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 59.

<sup>76</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 202.

<sup>77</sup> LUZ. Ob cit. p. 220.

arrendatário compromete-se a quitar diversas prestações em um determinado período”.<sup>78</sup>

Sobre o tema, veja-se o que diz Rizzardo (2011):

*“Com respeito à empresa, a obrigação imposta não se resume ao mero financiamento, mas se estende no futuro, mantendo e assegurando o gozo dos bens pelo usuário durante o tempo do contrato, de maneira continuada. Sua prestação é, assim, de execução sucessiva continuada.”*<sup>79</sup>

Outro aspecto é a comutatividade do contrato, que quer dizer direitos e obrigações equivalentes, em outras palavras: benefícios e obrigações proporcionais.<sup>80</sup> “Haverá correspondência de direitos e deveres para cada lado da relação bilateral.”<sup>81</sup> Rizzardo (2011) relaciona a onerosidade e a comutatividade, dizendo:

*“A onerosidade é firmada dentro do princípio da comutatividade. A entidade de Leasing cumpre a sua parte, que é a concessão da posse no bem, a prestação de serviços e a outorga do domínio, no final. Mas estabelece-se a contraprestação, a cargo do comprador”.*<sup>82</sup>

Segundo Amanda Zoe Morris, o contrato de *leasing* é classificado como consensual, “por se aperfeiçoar pelo simples consentimento das partes”<sup>83</sup>. Dornelles (1999), por outro lado, concorda com sua forma consensual, porém, segundo ele, a eficácia contratual está atrelada a entrega da coisa.<sup>84</sup> Já Fran Martins (2002), partilha do mesmo pensamento que Morris, dizendo: “O arrendamento mercantil pode ser considerado como consensual, obrigatório que se torna pelo simples consentimento das partes”.<sup>85</sup>

---

<sup>78</sup> MORRIS. Ob. cit. p. 454.

<sup>79</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 59.

<sup>80</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 202.

<sup>81</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 59.

<sup>82</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 59.

<sup>83</sup> MORRIS. Ob. cit. p. 454.

<sup>84</sup> LUZ. Ob. cit. p. 219.

<sup>85</sup> MARTINS. Ob. cit. p. 459

Apesar de consensual, o artigo 5º demanda uma série de itens que devem existir no contrato, e para comprovar o cumprimento de tais exigências, é necessário adotar a forma escrita, seja ela pública ou particular.<sup>86</sup>

Resumidamente, diz Arnaldo Wald (2000): “As operações de arrendamento mercantil são regulamentadas pelo banco central e o contrato é consensual, bilateral, oneroso, comutativo e exige prova por escrito”.<sup>87</sup>

Vistas estas características, cabe agora falar sobre a que mais gera divergência doutrinária: a tipicidade.

### 1.5A Tipicidade do Contrato de *Leasing*

Para Amanda Z. Morris (2008), o contrato de *Leasing* é típico, visto que está previsto em lei, mesmo que sua forma contenha aspectos de diversas relações obrigacionais.<sup>88</sup>

Roberto Murta (2005) afirma que em se tratando de importação, o *Leasing* é um contrato típico no Brasil, visto que é protegido e reconhecido por lei. Entretanto, se o Brasil assume o papel de exportador, o contrato de arrendamento mercantil adquire um caráter de atipia, pois ainda não é amparado legalmente<sup>89</sup>.

É no direito brasileiro, segundo Martins (2002), um contrato nominado, regido pelos dispositivos da lei 6.099 de 1974.<sup>90</sup> Embora dirigida para efeitos tributários, a lei 6.099/74, alterada pela lei 7.132/83, define e disciplina o arrendamento mercantil em seu artigo 1º, parágrafo único, sendo suas operações, portanto, típicas.<sup>91</sup>

Diz o artigo 1º da lei 6.099 de 1974:

*“Art 1º O tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil rege-se-á pelas disposições desta Lei.*

---

<sup>86</sup> MORRIS. Ob. cit. p. 454-455.

<sup>87</sup> WALD, Arnaldo. Obrigações e contratos. 14ª edição revista, atual. e ampl. com a colaboração do Prof. Semy Glanz. São Paulo: Editora RT, 2000. p. 570.

<sup>88</sup> MORRIS. Ob. cit. p. 454.

<sup>89</sup> MURTA, Roberto. Princípios e Contratos em Comércio Exterior. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 166.

<sup>90</sup> MARTINS. Ob. cit. p. 460.

<sup>91</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 60

*Parágrafo único - Considera-se arrendamento mercantil, para os efeitos desta Lei, o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta.*<sup>92</sup>

Aramy Dornelles da Luz (1999) considera o contrato típico, ainda que, segundo ele, não tenha sido disciplinado diretamente por estatuto próprio e exclusivo.<sup>93</sup>

Para Mariani (2007), o *Leasing* representa um contrato atípico, tendo em vista que não há uma lei específica para regulá-lo, pois a lei 6.099/74 é de natureza tributária. Alega que não basta a tipicidade de fato, pois isto acabaria com a existência do contrato atípico. Em suas palavras: “Se forem suficientes os elementos que dão existência ao contrato para tirá-lo da atipicidade, termina a própria atipicidade”.<sup>94</sup>

Fábio Ulhoa Coelho (2011) parece partilhar de entendimento similar, pois “no tocante às obrigações que as partes assumem uma perante a outra, inexistente tipificação legal do negócio”. Dessa forma, regem-se os contratos de *Leasing* exclusivamente através das cláusulas pactuadas entre arrendador e arrendatário.<sup>95</sup>

Neste sentido, segundo Antônio Marcello Silva (2011), “o *Leasing* ainda não encontrou o devido lugar no direito legislado brasileiro”, devendo ser tratado pelo que realmente é, ou seja, contrato de locação com opção de compra ou com promessa unilateral de venda.<sup>96</sup>

De início o contrato era atípico, formado a partir da conceituação legal de contratos já existentes. Apesar de conter elementos de outras espécies contratuais, estabelece-se uma nova figura, com individualidade. O *Leasing* aproveita princípios da locação de coisas, da venda a crédito ou venda pura, e do financiamento. Frise-se, porém, que o objetivo do *Leasing* é único e diferente das

---

<sup>92</sup> Artigo 1º da lei 6.099 de 1974.

<sup>93</sup> LUZ. Ob. cit. p. 220.

<sup>94</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 193.

<sup>95</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito Comercial, volume 3: direito de empresa. São Paulo: Saraiva, 2011.

<sup>96</sup> SILVA, Antônio Marcello. Ob. cit. p. 497.

finalidades desses outros contratos.<sup>97</sup> “Apesar de certa relatividade, o *Leasing* adquiriu tipicidade, ou classificação legal, em face da lei 6.099/74, que regula, sobretudo, as situações tributárias”. Com esta lei e as posteriores resoluções do banco central que regulam este instituto, o mesmo passou a ter regulamentação própria.<sup>98</sup>

## **2. OUTROS CONTRATOS TÍPICOS – APROXIMAÇÕES E DISTANCIAMENTOS DO *LEASING***

### **2.1 O *Leasing* e a Compra e Venda**

“Todo contrato de arrendamento mercantil encerra um princípio de compra e venda”.<sup>99</sup> São estas as palavras de Arnaldo Rizzardo (2011) ao explicar que o instituto da compra e venda é um dos elementos jurídicos que compõem o arrendamento mercantil.

A parte arrendadora adquire o equipamento, mediante pedido e instruções do arrendatário, assegurando a este último a venda do bem ao final do contrato.<sup>100</sup> “Em termos esquemáticos, o *Leasing* é a sucessão de dois contratos, o de locação e o de compra e venda, sendo o último opcional”.<sup>101</sup>

Ao final do contrato, mediante ato unilateral de vontade, o arrendatário poderá adquirir o bem locado, podendo amortizar no preço de aquisição as contraprestações pagas a título de aluguel, desembolsando apenas o “valor residual”.<sup>102</sup> Neste sentido, afirma Rizzardo: “Em resumo, os pagamentos combinados no *Leasing* não se destinam apenas a remunerar o uso da coisa, mas visam, outrossim, à amortização do valor”.<sup>103</sup>

A proximidade entre os dois contratos é demonstrada pela própria lei 6.099/74, em seu artigo 11, §1º, que diz: “A aquisição pelo arrendatário de bens

---

<sup>97</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p.132.

<sup>98</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 132.

<sup>99</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 146.

<sup>100</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 146-147

<sup>101</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Ob. cit. p.165.

<sup>102</sup> Ibidem. p. 165.

<sup>103</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 147.

arrendados em desacordo com as disposições desta Lei, será considerada operação de compra e venda a prestação”.<sup>104</sup>

Outro fato interessante é a possível descaracterização do contrato de *Leasing* em contrato de compra e venda a prazo, quando da antecipação do valor residual. Irineu Mariani (2007) afirma que “no âmbito geral dos contratos, o adiantamento do VR coage o arrendatário a comprar, pois o arrendante pode não devolver espontaneamente o valor, ou querer fazê-lo sem juros, nem correção”.<sup>105</sup>

Jurisprudencialmente existem divergências quanto às consequências da antecipação do VR, certamente pelo fato de não haver lei específica, uma vez que a lei 6.099/74 tem natureza tributária. A súmula do STJ que regula o assunto atualmente é a 293, estabelecendo que “A cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil”.<sup>106</sup>

Leia-se o artigo 10º da resolução do Banco central que regulamenta as operações de *Leasing*:

*“Art. 10. A operação de arrendamento mercantil será considerada como de compra e venda a prestação se a opção de compra for exercida antes de decorrido o respectivo prazo mínimo estabelecido no art. 8º deste Regulamento”.*<sup>107</sup>

Segundo Mariani (2007), “a quitação antecipada é simples decorrência da antecipação do VR, pois se é possível, também o é quitar desde logo”.<sup>108</sup> A quitação antecipada vem ocorrendo, o que, segundo o referido autor, representa “mais uma espécie de violação ao *Leasing* como instituto jurídico”.<sup>109</sup>

Enfim, o que se deseja mostrar é que se a promessa de venda é intrínseca ao instituto do *Leasing*, “a compra e venda é um corolário esperado”, mediante o qual uma das partes transfere a propriedade de um objeto certo, através do pagamento de um preço contratualmente previsto. “Aplicam-se as normas referentes ao contrato de compra e venda, ditadas pelo código civil”, de forma que

---

<sup>104</sup> Artigo 11, §1º, da lei 6.099 de 1974.

<sup>105</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 218

<sup>106</sup> Ibidem. p. 218-219.

<sup>107</sup> Artigo 10º da Resolução 2.309 de 1996 do Banco Central.

<sup>108</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 219

<sup>109</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 219

o vendedor é responsável pelo risco das coisas até o momento da tradição, exceto no *lease-back* em que não há deslocamento do objeto de um lugar para outro.<sup>110</sup>

Demonstrados os pontos tênues entre a compra e venda a prazo (ou parcelada) e o *Leasing*, faz-se oportuno comparar este último ao instituto da compra a venda com reserva de domínio.

### **2.1.1. O *Leasing* e a Compra e Venda com reserva de domínio.**

De acordo com Maria Helena de Melo Franco (2013), nesta modalidade de compra e venda transfere-se a posse do bem, porém não a propriedade do mesmo.<sup>111</sup> O artigo 524 do código civil estabelece que a transferência da propriedade ocorre somente quando o preço for pago integralmente.<sup>112</sup>

Segundo Paulo Lôbo (2011), o vendedor transmite a posse direta sobre o bem e reserva para si o domínio sobre a coisa. A finalidade disto é garantir o pagamento das parcelas ao vendedor. Em seu livro “Contratos” (2011), afirma que “essa garantia é a contrapartida ao risco a que se expôs o vendedor com relação ao eventual inadimplemento do comprador”.<sup>113</sup>

Na venda com reserva de domínio há cisão entre a propriedade e a posse do bem, uma vez que enquanto o preço não for inteiramente pago, a propriedade sobre a coisa permanece com o vendedor, tendo o comprador somente a posse imediata.<sup>114</sup> O *Leasing* possui este mesmo aspecto, visto que ao arrendatário é transferida a posse direta do bem, para fins de uso e gozo, tendo-se a tradição da coisa somente se houver o exercício da opção de compra e pagamento do valor residual ao final do prazo contratual.<sup>115</sup> Em ambas as espécies contratuais existe o

---

<sup>110</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 55-56

<sup>111</sup> FRANCO, Vera Helena de Mello. Ob. cit. p. 74.

<sup>112</sup> Código Civil 2002. Art. 524. A transferência de propriedade ao comprador dá-se no momento em que o preço esteja integralmente pago. Todavia, pelos riscos da coisa responde o comprador, a partir de quando lhe foi entregue.

<sup>113</sup> LÔBO, Paulo. Direito Civil: Contratos. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 260-261.

<sup>114</sup> LÔBO, Paulo. Ob. cit. p. 261.

<sup>115</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p.202

desdobramento da posse, ficando a direta com comprador e a indireta com o vendedor.<sup>116</sup>

De acordo com Rizzardo (2011), na reserva de domínio existe uma cláusula de condição suspensiva, qual seja que a propriedade do bem somente será transferida após o adimplemento da última prestação.<sup>117</sup> Assim explica Paulo Lôbo (2011):

*“No que concerne ao direito de propriedade sobre a coisa vendida, há condição suspensiva para o comprador e condição resolutiva para o vendedor. Resolve-se a propriedade automaticamente com o pagamento da totalidade do preço, sem necessidade de acordo adicional”.*<sup>118</sup>

Na condição suspensiva o vínculo jurídico não se conclui até que o evento futuro aconteça, sendo neste caso o pagamento integral do valor do bem.<sup>119</sup>

Na reserva de domínio, o preço pago parceladamente constitui a remuneração paga pelo valor da coisa e amortização do seu preço, enquanto que no arrendamento mercantil, a contraprestação possui natureza de aluguel, uma vez que não há transferência automática da propriedade. Além disso, na retribuição periódica do *Leasing* estão embutidos também a taxa de lucro a favor do arrendante e as despesas da operação e do preço fracionado.<sup>120</sup>

Qual seria a vantagem então do *Leasing* perante a compra e venda com reserva de domínio? Primeiramente, o *Leasing* não é uma modalidade de compra e venda, tendo, portanto, aspectos próprios que o tornam mais útil quando não se deseja adquirir um bem, mas somente usufruir do mesmo mediante uma contraprestação periódica.

Além disso, conforme entendimento de Rizzardo (2011), caso seja feita a opção de compra ao final do contrato de arrendamento mercantil, haverá um valor residual a ser pago. Isto faz com que as prestações tenham um valor inferior ao

---

<sup>116</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 196

<sup>117</sup> Ibidem. p. 202.

<sup>118</sup> LÔBO, Paulo. Ob. cit. p. 261.

<sup>119</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 196.

<sup>120</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 202.

das parcelas nos contratos de compra e venda com reserva de domínio.<sup>121</sup> O mesmo ocorre se compararmos o *Leasing* com a alienação fiduciária, instituto o qual trataremos mais a frente.

## 2.2 O *Leasing* e a Locação.

A estrutura do contrato de arrendamento mercantil contém elementos de várias relações obrigacionais, sendo a principal delas a locação de coisas.<sup>122</sup>

A locação, por sua vez, é um dos contratos indicados como o contrato a que se reduz o *Leasing*. Este último não pode, entretanto, ser tido como simples modalidade locatícia, pois “encerra elementos jurídicos próprios que impedem a assimilação e rejeitam a integral submissão” ao regime legal da locação.<sup>123</sup>

Ademais, o *Leasing* é o contrato de locação que permite ao locatário, ao final do prazo locatício, optar pela compra do bem locado.<sup>124</sup> No entanto, não é toda locação com opção de compra que gera efeitos tributários de *Leasing*, visto que existe uma lei tributária específica regulando este tipo de operação.<sup>125</sup>

Neste sentido, afirma Fábio Ulhoa Coelho:

*“No âmbito das relações entre os contratantes, o arrendamento mercantil (Leasing) é locação com opção de compra. Para efeitos tributários, somente pode ter o enquadramento de Leasing o contrato que atenda aos requisitos da lei fiscal e do regulamento do Banco central”.*<sup>126</sup>

O código civil, em seu artigo 565, define o contrato de locação como sendo o negócio através em que uma das partes se obriga a fornecer à outra, geralmente por tempo determinado, a posse sobre coisa não fungível, mediante uma retribuição. Embora a locação da coisa seja uma das relações obrigacionais que o compõe, o *Leasing* vai mais além.<sup>127</sup> “O objeto de suas operações deverá ser de

---

<sup>121</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 202.

<sup>122</sup> MORRIS. Ob. cit. p.454.

<sup>123</sup> GOMES, Orlando. Ob. cit. p. 573.

<sup>124</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Ob. cit. p. 165.

<sup>125</sup> Ibidem. p. 166.

<sup>126</sup> Ibidem. p. 166.

<sup>127</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 54.

utilidade profissional”, destinado ao “desempenho de atividades econômicas, industriais ou comerciais”.<sup>128</sup>

Deste modo, não fazem parte do *Leasing* bens para uso comum, como eletrodomésticos.<sup>129</sup>

O *Leasing*, portanto, não pode ser confundido com a locação, a qual findo o prazo, “salvo acordo ou leis especiais, a coisa deve ser devolvida”, extinguindo-se o contrato. Já no *Leasing* existe a tríplice escolha ao final do prazo contratual: renovar a locação, adquirir o material ou restituí-lo.<sup>130</sup>

Vejamos algumas diferenças: no contrato locatício, o risco da coisa é do locador (vide artigo 567 do Código Civil de 2002<sup>131</sup>), e no *Leasing* é do arrendatário. O aluguel, em seu instituto de origem, corresponde ao uso e gozo da coisa, enquanto que no arrendamento mercantil as prestações são maiores, visto que garantem a amortização e os custos do financiamento.<sup>132</sup>

*“... as prestações que vão sendo pagas apresentam a finalidade de recuperar o dinheiro investido com a aquisição do equipamento e de custear os gastos demandados pela administração. Daí que, levando-se em conta vários fatores na fixação do valor do arrendamento, como o uso, a depreciação e a administração, o montante das contraprestações é sempre mais elevado que os pagamentos por uma simples locação.”*<sup>133</sup>

Na locação, existe apenas um contrato entre as partes e, raramente, o locador não é dono da coisa locada. No *Leasing*, a sociedade de arrendamento mercantil adquire o bem especialmente para o futuro arrendatário.<sup>134</sup>

*“Não se trata de uma locação pura, posto que o valor dos aluguéis não expressa unicamente o custo do empréstimo da coisa, mas compreenderá o preço de aquisição do material,*

---

<sup>128</sup> Ibidem. p.54.

<sup>129</sup> Ibidem. p.54.

<sup>130</sup> WALD, Arnaldo. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 2: obrigações e contratos. São Paulo: Editora RT, 2000. p. 571.

<sup>131</sup> Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava. Código Civil de 2002.

<sup>132</sup> WALD. Ob cit. p.571.

<sup>133</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Leasing: arrendamento mercantil no direito brasileiro*. 6. Ed. Revisada, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. P.58

<sup>134</sup> WALD. Ob. cit. p. 572.

com acréscimo de impostos, despesas gerais da entidade financeira e o lucro que esta deverá ter pelo investimento do capital.”<sup>135</sup>

São direitos e deveres semelhantes dos dois contratos: Pagamento de remuneração periódico; “faculdade de purgação da mora”; “uso da coisa para fins convencionados ou presumidos”; restituição da coisa em bom estado, no *Leasing* somente quando não for exercida a opção de compra; correção monetária do aluguel ou remuneração; “inversão do ônus tributário na locação e no *Leasing*”.<sup>136</sup>

Na locação desfruta-se da coisa, como no aluguel de um imóvel para morar, em que o locatário desfruta do próprio imóvel. No arrendamento mercantil, tira-se proveito de uma atividade ou serviço da coisa, pois “economicamente, não explora a coisa, e sim uma atividade dela”. Um exemplo é a exploração da capacidade produtiva de terras arrendadas para fins agrícolas.<sup>137</sup>

O locador seleciona bens conforme a procura no mercado, colocando-os a disposição de quem os queira locar, enquanto que no *Leasing* o arrendador adquire bens por indicação do próprio arrendatário. Na locação a restituição do bem faz parte da essência do contrato, ao tempo que no *Leasing* é exigido que conste a possibilidade de o arrendatário optar pela compra ao final do contrato.<sup>138</sup>

O *Leasing* faz parte do grupo de contratos que tem como objeto o uso de coisas, “muito próximo à locação, cujas regras se lhe aplicam se não há próprias”.<sup>139</sup> Distingue-se da relação locativa pela causa, apresentando, entretanto, muitas semelhanças no conteúdo.<sup>140</sup>

A sociedade de *Leasing* atua com recursos financeiros próprios, não colocando dinheiro em espécie nas mãos do cliente, mas sim propiciando a “fruição direta de bens duráveis, equipamentos de produção ou de imóvel, unidade fabril, hospitalar, etc., adquirindo-os e dando-os em locação *sui generis* ao interessado”, sem que esse possa desviar os recursos para outros fins.<sup>141</sup>

---

<sup>135</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p.57.

<sup>136</sup> Ibidem. p. 572.

<sup>137</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 189.

<sup>138</sup> Ibidem. p. 190.

<sup>139</sup> GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2008. p. 572.

<sup>140</sup> Ibidem. p. 572.

<sup>141</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 58.

No tratamento jurídico aplicável, aplicam-se ao *Leasing*, subsidiariamente, as normas da locação mercantil e, complementarmente, as da locação de coisas.<sup>142</sup>

Vejamos agora as relações do *Leasing* com o financiamento.

### **2.3 O *Leasing* e o Financiamento.**

Sendo claramente classificado como um negócio financeiro, “consiste ineludivelmente em um financiamento”, necessitando, sobretudo, para se afigurar, do exercício da opção de compra.<sup>143</sup>

O Arrendamento mercantil é tido como uma das modalidades de financiamento bancário.<sup>144</sup> Dentro dos empréstimos bancários, tem-se o mútuo feneratício (empréstimo de dinheiro), cuja vertente mais popular é o empréstimo pessoal e uma de suas finalidades é o financiamento de bens de consumo duráveis.<sup>145</sup>

O *Leasing* aparece como uma “modalidade de financiamento ao arrendatário, facilitando-lhe o uso e gozo de um bem de sua necessidade”, sem que tenha que dispor inicialmente do valor integral. Haverá, ao final do prazo contratual, a faculdade de optar pela compra e assim tornar-se proprietário do bem, “pagando nessa ocasião um preço calcado no valor residual do mesmo”.<sup>146</sup>

Em concordância com Dornelles (1999), Fábio Ulhoa Coelho (2011) afirma: “No tocante a discussão sobre a natureza bancária do arrendamento mercantil, é inequívoco que o exercício da opção de compra caracteriza a operação como financiamento”.<sup>147</sup>

A Lei 9.514 de 1997, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário faz menção ao arrendamento mercantil em seu artigo 5º, §2º, e artigo 36, conforme segue:

---

<sup>142</sup> LUZ, Aramy Dornelles. Ob. cit. p. 222.

<sup>143</sup> Ibidem. p. 219.

<sup>144</sup> Ibidem. p.112.

<sup>145</sup> Ibidem. p. 116.

<sup>146</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 449.

<sup>147</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Ob. cit. p. 168.

“Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

(...)

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.”<sup>148</sup> (grifo nosso).

“Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação.”<sup>149</sup> (grifo nosso).

De forma genérica, a mencionada lei faz referência ao *Leasing* imobiliário, instituindo-o e facultando “pactuação nas mesmas condições das entidades autorizadas a operar no SFI”.<sup>150</sup>

Ademais, cabe citar María T. Acquarone e Leonardo Embón, os quais se referem ao *lease-back*, uma das modalidades do *Leasing* que será detalhada mais a frente, como um contrato que: “*constituye una modalidad de financiación, enmarcada dentro de los llamados contratos bancarios de financiación o de crédito*”.<sup>151</sup>

Expostos os pontos de proximidade entre o financiamento e o arrendamento mercantil, partir-se-á para a verificação dos pontos de encontro e desencontro com a compra e venda com reserva de domínio.

#### **2.4 O *Leasing* e a Alienação Fiduciária em Garantia.**

Orlando Gomes, em sua obra “Contratos” (2008), explica que a alienação fiduciária em garantia, regulada pelo Código Civil, é o instituto através do qual o devedor, visando assegurar o pagamento da dívida, transfere ao credor a propriedade de um bem, tornando-se as partes fiduciante e fiduciário,

<sup>148</sup> Artigo 5º da Lei 9.514 de 1997.

<sup>149</sup> Artigo 36 da Lei 9.514 de 1997.

<sup>150</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 206.

<sup>151</sup> ACQUARONE, María T. e EMBÓN, Leonardo. Contrataciones empresarias modernas, dirigido por Eduardo M. Favier Dubois y Néstor O. Pérez Lozano. 1ª ed. Buenos Aires: Ad-Hoc, 2005. p. 253.

respectivamente. O objeto da relação é uma coisa móvel identificável, podendo recair sobre bens imóveis também, sendo esta vertente regulada por lei diversa: Lei 9.514 de 1997.<sup>152</sup>

Conforme ensinamentos de Fábio Ulhoa Coelho (2008), ao credor é dado o domínio resolúvel da coisa alienada em garantia. Com o pagamento integral do valor financiado, reverte-se a consolidação da propriedade sobre o bem no patrimônio do credor.<sup>153</sup> Diz ainda o autor:

*“A alienação fiduciária é o contrato pelo qual uma das partes (fiduciante) aliena um bem para a outra (fiduciário) sob a condição de ele ser restituído à sua propriedade quando verificado determinado fato. Trata-se de contrato-meio, que instrumentaliza outros contratos”.*<sup>154</sup>

A propriedade da coisa é transmitida condicionalmente, visto que a finalidade é apenas garantir o adimplemento. Por fim, se o devedor (fiduciante) paga a dívida, o credor tem o dever de lhe devolver a propriedade da coisa. Neste sentido, afirma Orlando Gomes: “... o pagamento importa implemento da condição resolutiva, isto é, da condição que extingue a propriedade resolúvel do credor-fiduciário”.<sup>155</sup>

Veja-se o que afirma Melhim Namem, em sua obra *Negócio Fiduciário*:

*“Ao ser contratada a alienação fiduciária, o devedor-fiduciante transmite a propriedade ao credor-fiduciário e, por esse meio, demite-se do seu direito de propriedade; em decorrência dessa contratação, constitui-se em favor do credor-fiduciário uma propriedade resolúvel; por força dessa estruturação, o devedor-fiduciante é investido na qualidade de proprietário sob condição suspensiva, e pode tornar-se novamente titular da propriedade plena ao implementar a condição de pagamento da dívida que constitui objeto do contrato principal.”*<sup>156</sup>

<sup>152</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2008. P. 567-569.

<sup>153</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito comercial: direito de empresa*. 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 168-170.

<sup>154</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Ob. cit.* p. 169.

<sup>155</sup> GOMES, Orlando. *Ob. cit.* p. 569.

<sup>156</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, 4ª ed. p.40.

Na alienação fiduciária, “o devedor fiduciante obtém a propriedade automaticamente pela retrotransferência, enquanto no *Leasing* o arrendatário apenas pela opção de compra exercida ao final”.<sup>157</sup>

Diferentemente da compra e venda com reserva de domínio (condição suspensiva), na alienação fiduciária tem-se uma condição resolutiva, mediante a qual o vínculo jurídico se estabelece, de modo que ao ocorrer o evento futuro, a relação jurídica é extinta.<sup>158</sup>

Conforme ensinamentos do ilustríssimo Irineu Mariani (2007), dentre as desigualdades do *Leasing* para com a alienação fiduciária em garantia, destaca-se a espécie de domínio que o credor tem sobre a coisa. O devedor-fiduciante compra o bem e aliena-o fiduciariamente ao credor-fiduciário, tendo, neste caso, a propriedade fiduciária ou resolúvel. No arrendamento mercantil a compra do bem é feita pelo próprio credor-arrendador, a pedido do arrendatário e para fim específico (previsto em lei), possuindo o credor, portanto, a propriedade plena<sup>159</sup> sobre a coisa.<sup>160</sup>

Rizzardo (2011) explica que no *Leasing*, as prestações sucessivas entregues ao titular do bem podem se constituir em pagamento do mesmo, sendo essa uma possibilidade, ao passo que só se configurará caso o arrendatário exerça seu direito de compra. Na alienação fiduciária, por outro lado, o adimplemento das prestações sempre amortiza o custo da coisa.

Ainda segundo Mariani (2007), embora existam divergências, há similaridades. A primeira delas é o desdobramento da posse, pois em ambas as espécies contratuais, a posse direta permanece com o devedor (fiduciante ou arrendatário) e a posse indireta com o credor (fiduciário ou arrendador). Outro ponto em comum é que tanto em um, como noutro contrato, uma das funções das prestações é remunerar o capital investido.<sup>161</sup>

---

<sup>157</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 206.

<sup>158</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 196.

<sup>159</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 200-201.

<sup>160</sup> MARIANI, Irineu. *Contratos empresariais: atualizados pelo código civil de 2002 e leis posteriores*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2007. p. 196.

<sup>161</sup> *Ibidem*. p. 196.

### 3. MODALIDADES DO *LEASING*

Analisados os aspectos marcantes do arrendamento mercantil, suas características, natureza jurídica, elementos e sinais distintivos de outros institutos correlatos, é importante destacar as modalidades de *leasing* apresentadas pelo mercado.

Neste sentido, procuraremos, neste terceiro capítulo, averiguar e expor quais são essas modalidades, abordando algumas de suas especificidades.

Segundo Mariani (2007), a doutrina admite apenas uma espécie de *Leasing*: o financeiro. Segundo ele, as outras modalidades continuam sendo o *Leasing* financeiro, porém com “matizes especiais”.<sup>162</sup>

Fran Martins (2002), por outro lado, aponta duas modalidades: o *Leasing* financeiro, ou *Leasing* puro, e o *lease-back*, também chamado de lease de retorno.<sup>163</sup>

Waldo Fazzio Júnior (2010), por sua vez, afirma que nos termos da resolução 2.309 de 1996 do banco central, existem dois tipos de arrendamento mercantil, sendo eles o financeiro e o operacional.<sup>164</sup> Fábio Ulhoa Coelho partilha do mesmo pensamento: “A exploração da atividade de *Leasing* é disciplinada pela Resolução BC n. 2.309/96, do Conselho Monetário Nacional, que distingue duas modalidades de contrato: o *Leasing* financeiro e o operacional.”<sup>165</sup>

Vejamos agora detalhadamente as modalidades mais usuais de *Leasing*.

#### 3.1 *Leasing* Financeiro

Conforme os ensinamentos de Mariani (2007), este é o único *Leasing* puro, pois pressupõe a intermediação de uma sociedade de *Leasing* (arrendador). Segundo ele, o *leasing* financeiro fornece o *modus operandi* das demais espécies de arrendamento mercantil e é contemplado pelos benefícios tributários da lei

---

<sup>162</sup> MARIANI, Ob. cit. p. 190.

<sup>163</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 453

<sup>164</sup> JÚNIOR, Waldo Fazzio. Manual de Direito Comercial, 11ª edição. São Paulo: Atlas, 2010. p. 478.

<sup>165</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Ob. cit. p. 167.

6.099/74 e suas modificações com a lei 7.132/83.<sup>166</sup> Atualmente a função do intermediário é bastante exercida pelos bancos, sendo por isso também chamado de *Leasing* bancário.<sup>167</sup>

De acordo com Fran Martins (2002), no *Leasing* financeiro atuam empresas que se dedicam a adquirir bens e arrendá-los a outras empresas que deles necessitem, mediante uma contraprestação periódica. Frise-se que a arrendadora não é empresa produtora ou ex-proprietária do bem que será objeto do contrato. O bem é escolhido e indicado pela futura arrendatária. Outra característica essencial é a concessão irrevogável, contratualmente expressa, da faculdade do arrendatário de optar pela compra do bem ao final do contrato.<sup>168</sup>

Sobre esta modalidade, Orlando Gomes (2008) afirma que o arrendador pode ser empresa que se dedique exclusivamente a este tipo de atividade, devendo, entretanto, sempre ser instituição financeira, pois o “*Leasing* financeiro é fundamentalmente uma operação de financiamento”.<sup>169</sup>

O valor para se efetuar a compra do bem, após exercida a opção para tal, deverá estar previamente fixado no contrato ou então o instrumento poderá, desde o início, determinar como o valor será calculado. Juntamente com as contraprestações periódicas, além do valor do bem, paga-se pelo gozo e uso da coisa, sendo que esta última parte representa o custo do *Leasing* propriamente dito.<sup>170</sup>

Segundo Fran Martins (2002), deve-se atentar ao prazo contratual estabelecido, pois “todas as prestações serão devidas, ainda mesmo que o arrendatário queira dar fim ao contrato, devolvendo o bem à arrendadora antes de terminado o prazo contratual”.<sup>171</sup> Lembrando que o regulamento do BC estabelece prazos mínimos, de acordo com a vida útil do bem arrendado. Com base no regulamento, diz Vera Franco: “*Leasing* propriamente dito ou *Leasing* puro é a operação de financiamento, por prazos de 2 (dois) anos para o arrendamento de

---

<sup>166</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 190.

<sup>167</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 42.

<sup>168</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 453.

<sup>169</sup> GOMES, Orlando. Ob. cit. p. 575.

<sup>170</sup> MURTA, Roberto. Princípios e Contratos em Comércio exterior. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 162.

<sup>171</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 454.

bens com vida útil igual ou inferior a 5 (cinco) anos e de 3 (três) anos para outros bens”.<sup>172</sup>

Segundo a mesma autora, é permitida a liquidação antecipada, desde que respeitado o prazo mínimo contratual.<sup>173</sup>

No *Leasing* financeiro, de acordo com Waldo Fazzio Júnior, as prestações pecuniárias e demais pagamentos previstos no contrato são suficientes para que a arrendadora recupere o custo do bem arrendado e obtenha lucro sobre o capital investido. As despesas com manutenção do bem e serviços relacionados à operacionalidade do mesmo são de responsabilidade da arrendatária.<sup>174</sup> Riscos decorrentes do uso do bem, tais como obsolescência tecnológica e desgastes, são todos transferidos ao arrendatário.<sup>175</sup>

Uma das características básicas desta modalidade, segundo Fábio Ulhoa Coelho, é a existência de um baixo valor residual para o exercício da opção de compra. Isto é, ao optar pela compra do bem, geralmente desembolsa-se valor pequeno, visto que a soma das prestações periódicas, neste tipo de *Leasing*, são suficientes para a recuperação do custo do bem e o retorno do investimento da arrendadora.<sup>176</sup>

Conforme ensina Rizzardo (2011), no arrendamento mercantil financeiro o fabricante ou o importador jamais figuram como locadores. A empresa de *Leasing* adquire o bem e o arrenda à parte interessada, a qual, via de regra, deseja ter acesso àquele bem, sem imobilizar capital. No *Leasing* financeiro, entretanto, domina o caráter de financiamento, mais que de locação.<sup>177</sup>

Em seu artigo 5º, a lei 6.099/74, e alterações trazidas pelas 7.132/83, determina os requisitos para a caracterização do *Leasing* financeiro, sendo eles condição essencial para a obtenção dos benefícios fiscais, dos quais usufruem a

---

<sup>172</sup> FRANCO, Vera Helena de Mello. Ob. cit. p. 134.

<sup>173</sup> Ibidem. p. 135.

<sup>174</sup> JÚNIOR, Waldo Fazzio. Ob. cit. p. 479.

<sup>175</sup> FRANCO, Vera Helena de Mello. Ob. cit. p.134.

<sup>176</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Ob. cit. p. 167.

<sup>177</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 41.

empresa e o cliente com as deduções do imposto de renda, aspecto não previsto para o *Leasing* operacional.<sup>178</sup>

Esclarece-se que além da opção de compra ao final do contrato, deve haver mais duas opções a serem adotadas pelo arrendatário: “renovar o contrato, tomando por base o valor residual, ou encerrar o contrato devolvendo o bem para a arrendadora”.<sup>179</sup>

Demonstradas as peculiaridades do *Leasing* puro, analisar-se-á em seguida o *Leasing* operacional, expondo seus aspectos e diferenças com relação ao *Leasing* financeiro.

### 3.2 *Leasing* Operacional

Vera Franco explica que o *Leasing* operacional é similar ao *renting* e está fora do âmbito da lei 6.099/74<sup>180</sup>, sendo mencionado apenas na resolução do banco central, 2.309/96. Segundo a autora, originariamente esta modalidade acontecia em duas hipóteses: as empresas arrendavam os bens que elas mesmas produziam (*renting*) ou arrendavam bens comprados de outros produtores. Sendo operacional, em ambos os casos o contrato podia ser rescindido unilateralmente pelo arrendatário, sendo que a opção de compra pode ou não estar incluída no contrato.<sup>181</sup> Ocorre que a resolução 2.465 de 1998, do banco central, segundo a autora, veda a prática do *Leasing* realizado pelo próprio fabricante, deixando esta atividade para os bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e sociedades do ramo.<sup>182</sup>

De acordo com Vera Franco, portanto, mesmo o *Leasing* operacional só pode ser utilizado atualmente com uma instituição financeira autorizada como intermediadora.

---

<sup>178</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 41.

<sup>179</sup> FRANCO, Vera Helena de Mello. Ob. cit. p. 135.

<sup>180</sup> Lei 6.099/1974. Artigo 2º, caput: Não terá o tratamento previsto nesta Lei o arrendamento de bens contratado entre pessoas jurídicas direta ou indiretamente coligadas ou interdependentes, assim como o contratado com o próprio fabricante.

<sup>181</sup> FRANCO, Vera Helena de Mello. Ob. cit. p. 135-136.

<sup>182</sup> Ibidem. p. 136.

Para Fazzio Júnior, entretanto, no *leasing* operacional ocorre a locação de bens com cláusula de prestação de serviço, e segundo ele, o arrendante é a própria fabricante dos bens arrendados, podendo comprometer-se contratualmente a prestar assistência técnica ao arrendatário, fornecer treinamentos, reparar possíveis defeitos, realizar manutenções periódicas, além de assumir os riscos de obsolescência no mercado.<sup>183</sup> Note-se que o referido autor descarta a exigência de uma instituição financeira intermediadora.

Ressalte-se que a responsabilidade por despesas com manutenção e serviços correlatos pode ser do arrendador ou do arrendatário<sup>184</sup>. Outro detalhe é o valor das contraprestações, que contemplam o custo de arrendamento e os serviços inerentes a sua disponibilização, sendo que a soma das parcelas, de acordo com o artigo 6º da resolução 2.309/96 do BC, modificada pela resolução 2.465/98, não pode ultrapassar de 90% do custo do bem arrendado. Contudo, o preço para o exercício da opção de compra é o valor de mercado.<sup>185</sup> Veja o que diz Fábio Ulhoa Coelho:

*“Há duas espécies de Leasing: operacional e financeiro. A principal diferença diz respeito ao valor do resíduo a ser pago pelo arrendatário ao término do contrato, caso opte pela aquisição do bem: expressivo no operacional e inexpressivo no financeiro”.*<sup>186</sup>

Outra distinção é o prazo do *Leasing* operacional, cuja duração mínima é muito menor: 90 dias. Além disso, não se permite nessa modalidade o pagamento do VRG, valor residual garantido, pois este implica a antecipação do valor residual do bem, sendo possível apenas na modalidade financeira.<sup>187</sup>

<sup>183</sup> JÚNIOR, Waldo Fazzio. Ob. cit. p. 478.

<sup>184</sup> Resolução 2.309/96. Art. 6º, Parágrafo 3º A manutenção, a assistência técnica e os serviços correlatos à operacionalidade do bem arrendado podem ser de responsabilidade da arrendadora ou da arrendatária.

<sup>185</sup> Resolução 2.309/96. Art. 6º, inciso I:

Art. 6º Considera-se arrendamento mercantil operacional a modalidade em que:

I - as contraprestações a serem pagas pela arrendatária contemplem o custo de arrendamento do bem e os serviços inerentes a sua colocação à disposição da arrendatária, não podendo o valor presente dos pagamentos ultrapassar 90% (noventa por cento) do "custo do bem;"

<sup>186</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Ob. cit. p. 167.

<sup>187</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Ob. cit. p. 168.

A principal diferença entre as modalidades até agora citadas, segundo Fran Martins (2002), é a obrigatoriedade do contrato por todo período de arrendamento, visto que “no *Leasing* operacional o contrato pode ser rescindido a qualquer momento pelo arrendatário, desde que haja um aviso prévio”.<sup>188</sup>

Geralmente, os contratos de *Leasing* operacional tem curta duração, ao passo que o bem possa ser devolvido e arrendado novamente. A propriedade, assim como no *Leasing* financeiro, permanece com a arrendadora, a qual responde pelos riscos da coisa.<sup>189</sup>

Na visão de Orlando Gomes (2008), o *Leasing* operacional “é um contrato de locação a que se liga indissolavelmente o pacto de assistência técnica aos bens alugados”, não sendo necessária a cláusula da reserva do direito da opção de compra e regendo-se pelas regras da locação.<sup>190</sup>

Para Rizzardo (2011), originalmente, no *Leasing* operacional participavam duas figuras: o locador, promitente vendedor e fabricante do bem, e o locatário, titular ou não da opção de compra, a quem é entregue a posse direta sobre a coisa. Em sua obra “*Leasing*”, o autor cita os aspectos destacados por José Wilson Nogueira de Queiroz: não há presença de um intermediário; o locador assume riscos de obsolescência, referentes à tecnologia e ao mercado; a cláusula que garante a opção de compra é dispensável; o mesmo objeto pode ser locado mais de uma vez por locatários diferentes; o contrato pode ser rescindido pelo arrendatário a qualquer tempo; a arrendadora presta serviços à arrendatária de assistência técnica, proporcionando treinamentos, efetuando reparos e realizando manutenções periódicas.<sup>191</sup>

Lembre-se, entretanto, que, atualmente, com a resolução 2.465 de 1998, restou vedada a prática de *Leasing* pelo próprio fabricante como arrendador. Além disso, de acordo com o mesmo regulamento, a responsabilidade sobre a

---

<sup>188</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 455-456.

<sup>189</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 456.

<sup>190</sup> GOMES, Orlando. Ob. cit. p. 575.

<sup>191</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 37.

manutenção, assistência técnica e serviços correlatos podem ser do arrendador ou do arrendatário.<sup>192</sup>

Embora a lei 6.099/74, em seu artigo 2º, afaste de seu tratamento as operações de *Leasing* operacional, não se proíbe a prática da mesma. Apenas não se concede os benefícios tributários estabelecidos pela lei citada.<sup>193</sup> Entretanto, de acordo com Rizzardo (2011), isto tem mudado. O autor resume as alterações trazidas com a resolução 2.465 de 1998 do BC, que alterou principalmente o *Leasing* operacional.<sup>194</sup>

Segundo ele, com esta resolução foi concedido ao *Leasing* operacional as mesmas vantagens do *Leasing* financeiro, porém com consequências onerosas. O autor tece críticas, afirmando que a faculdade no *Leasing* financeiro de se fixar o preço de compra do bem pelo valor de mercado e a exigência dessa fixação no *Leasing* operacional significa que as contraprestações perdem cada vez mais o seu papel de amortizar o preço da coisa. “Chega-se, destarte, a um total desvirtuamento da natureza do *Leasing*”, afirma Arnaldo Rizzardo (2011).<sup>195</sup>

Restaram mantidos, porém, aspectos como o da prestação de assistência técnica, podendo esta ser ou não de responsabilidade do arrendador. O preço pela opção de compra continua tendo como base o valor de mercado do bem e o prazo mínimo do *Leasing* operacional permanece em 90 (noventa) dias.<sup>196</sup>

### **3.3 *Leasing* de Retorno (*Lease-back*)**

Vera Helena de Mello Franco (2013) define o *Leasing* de retorno como uma variação do *Leasing* financeiro onde é suprimido o mandato entre arrendatário e

---

<sup>192</sup> Resolução 2.465/98. Art. 6º, §1º e §3º:

Art. 6º(...)

Parágrafo 1º As operações de que trata este artigo são privativas dos bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e das sociedades de arrendamento mercantil.

(...)

Parágrafo 3º A manutenção, a assistência técnica e os serviços correlatos à operacionalidade do bem arrendado podem ser de responsabilidade da arrendadora ou da arrendatária.

<sup>193</sup> Ibidem. p. 37.

<sup>194</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 38.

<sup>195</sup> Ibidem. p. 40-41

<sup>196</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 40.

intermediário, visto que o futuro arrendatário vende o bem à instituição de *Leasing*, a qual, após adquirir o bem, arrenda-o ao vendedor-locatário<sup>197</sup>, com o qual permanece a responsabilidade sobre despesas de manutenção, seguro e ônus fiscais referentes à propriedade.<sup>198</sup>

Já para Arnaldo Rizzardo (2011), o principal elemento identificador é que “as operações de arrendamento mercantil são contratadas com o próprio vendedor do bem ou com pessoas jurídicas a ele ligadas”.<sup>199</sup> O *lease-back*, como também é chamado, está previsto no artigo 9º da lei 6.099, com a alteração da lei 7.132, que diz:

*“Art. 9º - As operações de arrendamento mercantil contratadas com o próprio vendedor do bem ou com pessoas jurídicas a ele vinculadas, mediante quaisquer das relações previstas no art. 2º desta Lei, poderão também ser realizadas por instituições financeiras expressamente autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional, que estabelecerá as condições para a realização das operações previstas neste artigo”.*<sup>200</sup>

Irineu Mariani (2007) faz uma comparação da modalidade com a alienação fiduciária em garantia, pois, segundo ele, o arrendatário vende o bem ao arrendador, “com a diferença de que transfere-lhe a propriedade plena e não apenas a fiduciária”. Muda-se apenas a titularidade jurídica: o antes proprietário passa a ocupar o posto de arrendatário, podendo readquirir o bem ao final do contrato.<sup>201</sup>

Explica Fran Martins (2002) que nessa operação há somente duas empresas, já que a vendedora é a futura arrendatária do bem. Assim como no *Leasing* financeiro, findo o prazo contratual da operação de *lease-back*, o arrendatário terá o direito de readquirir o bem pagando o valor residual, podendo assim restituir a coisa à sua esfera patrimonial.<sup>202</sup>

---

<sup>197</sup> FRANCO, Vera Helena de Mello. Ob. cit. p. 23

<sup>198</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 47.

<sup>199</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 43.

<sup>200</sup> Lei 6.099 de 1974, Artigo 9º.

<sup>201</sup> MARIANI, Irineu. Ob. cit. p. 191.

<sup>202</sup> MARTINS, Fran. Ob. cit. p. 455.

Segundo Roberto Murta (2005), o objetivo dessa operação é desfazer-se de uma parcela do ativo imobilizado e utilizar o valor apurado na venda como capital de giro. Dessa forma a empresa não se priva de utilizar o bem em suas atividades, pois poderá arrendá-lo logo após vendê-lo.<sup>203</sup> Ensina Mariani (2007): “Converte bens em dinheiro. E com isso dispensa empréstimo, com a vantagem de continuar usando os bens”.<sup>204</sup>

Conforme expõe Roberta Murta (2005), “Da condição de proprietária do bem, ela passa à de arrendatária, ficando sujeita às mesmas condições das empresas arrendatárias do *Leasing* financeiro”.<sup>205</sup>

Este tipo de operação tende a ser utilizada em um momento de crise econômica, através da qual se opera a venda de um ou mais equipamentos, “ou mesmo do imóvel onde funciona empresa, para, em seguida, a sociedade adquirente alienar o bem ao alienante”.<sup>206</sup>

O arrendamento mercantil nesta espécie é o financeiro, conforme caput do artigo 13 da resolução 2.309 do Banco central<sup>207</sup>. O referido dispositivo estabelece ainda, em seu parágrafo 1º, que somente pessoas jurídicas poderão configurar como partes nesse negócio. E o parágrafo 2º, por sua vez, diz quais são as entidades bancárias autorizadas a atuar nesse seguimento.

Arnaldo Rizzardo (2011) nos esclarece que, assim como ocorre no *Leasing* financeiro, às sociedades coligadas ou interdependentes é vedado o *lease-*

---

<sup>203</sup> MURTA, Roberto. *Princípios e Contratos em comércio exterior*. São Paulo: Saraiva, 2005. P. 163.

<sup>204</sup> MARIANI, Irineu. *Ob. cit.* p. 191.

<sup>205</sup> MURTA, Roberto. *Ob. cit.* p. 163.

<sup>206</sup> RIZZARDO. *Ob. cit.* p. 44.

<sup>207</sup> Art. 13, §1º:

Art. 13. As operações de arrendamento mercantil contratadas com o próprio vendedor do bem ou com pessoas a ele coligadas ou interdependentes somente podem ser contratadas na modalidade de arrendamento mercantil financeiro, aplicando-se a elas as mesmas condições fixadas neste Regulamento.

Parágrafo 1º As operações de que trata este artigo somente podem ser realizadas com pessoas jurídicas, na condição de arrendatárias.

Parágrafo 2º Os bancos múltiplos com carteira de investimento, de desenvolvimento e/ou de crédito imobiliário, os bancos de investimento, os bancos de desenvolvimento, as caixas econômicas e as sociedades de crédito imobiliário também podem realizar as operações previstas neste artigo.

*back*.<sup>208</sup> Segundo ele, chega-se a esta conclusão lendo o artigo 28, inciso I, da resolução 2.309 do BC, que diz:

*“Art. 28. Às sociedades de arrendamento mercantil e às instituições financeiras citadas no art. 13 deste Regulamento é vedada a contratação de operações de arrendamento mercantil com:  
I - pessoas físicas e jurídicas coligadas ou interdependentes;”*<sup>209</sup>

Deve-se ater, no entanto, que na redação do artigo 13 da referida resolução, a pessoa coligada ou interdependente se refere ao arrendatário. Já na redação do artigo 28, a pessoa física e jurídica coligada ou interdependente é em relação ao arrendante. Ou seja, o papel de arrendador no *lease-back* deve ser ocupado por um banco.<sup>210</sup>

José Wilson Nogueira de Queiroz assim descreve: a empresa, mediante pagamento de um preço estipulado, vende um bem de seu ativo imobilizado a uma das empresas permitidas pela lei 6.099, quais sejam: “banco de investimento, banco de desenvolvimento, caixa econômica, sociedade de crédito imobiliário ou associação de poupança”. Esta instituição, por sua vez, compromete-se a ceder o bem adquirido em locação à empresa vendedora, a qual assumirá o papel de arrendatária.<sup>211</sup> Diz ainda o autor:

*“... a locatária alienante converterá parte do seu imobilizado em dinheiro, enfrentando a falta de liquidez, e não perdendo, todavia, a disposição do bem que permanece em seu poder e posse, passando a pagar aluguéis, com a possibilidade de usufruir dos benefícios fiscais com a dedução a título de despesas operativas, na forma permitida pelo artigo 11 da lei 6.099”*.<sup>212</sup>

Para Rizzardo (2011), o *lease-back* pode ser considerado um financiamento obtido através da operação de *Leasing*, visto que sua finalidade é dar capacidade financeira à vendedora. O autor ainda compara a operação à retrovenda, pois uma das relações estabelecidas entre as partes é o compromisso da venda ou

---

<sup>208</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 45.

<sup>209</sup> Resolução 2.309 de 1996 do Banco Central, Artigo 28, inciso I.

<sup>210</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 45.

<sup>211</sup> QUEIROZ, José Wilson Nogueira de. *Arrendamento Mercantil (Leasing)*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 20.

<sup>212</sup> *Ibidem*. p.20.

transferência novamente à arrendatária, restituindo a esta o domínio e a posse imediata sobre a coisa.<sup>213</sup>

Por fim, tem-se que sobre o *Leasing* de retorno, incide o mesmo tratamento fiscal do *Leasing* financeiro, previsto na lei 6.099/74, o que implica no recebimento dos mesmos benefícios de isenções tributárias, estabelecidos pelo referido regulamento.<sup>214</sup>

Apresentado o *lease-back*, partimos agora para o *self Leasing*, outra das modalidades usuais do arrendamento mercantil.

### 3.4 Self Leasing

Este é o *Leasing* “consigo mesmo”, aquele formado entre empresas integrantes do mesmo grupo financeiro, define Rizzardo (2011).<sup>215</sup>

Segundo Mariani (2007), ocorre entre sociedades coligadas, ou com participação no capital social, com ou sem controle.<sup>216</sup> Coligadas são aquelas pertencentes ao mesmo grupo e quando a investidora tem na outra sociedade influência significativa.<sup>217</sup>

É como um *lease-back* “travestido”, ou seja, uma empresa vende seus bens para outra sociedade do mesmo grupo econômico, que, por sua vez, arrenda os referidos bens à empresa vendedora.<sup>218</sup>

Para Celso Benjó<sup>219</sup>, o *self Leasing* pode assumir duas formas:

- 1) Na primeira delas as partes, arrendante e arrendatária, estão vinculadas, podendo ser classificadas como sociedade controladora e sociedade controlada. Ou então são coligadas (vide artigo 243 da lei 6.404/76<sup>220</sup>).

<sup>213</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 47.

<sup>214</sup> Ibidem. p. 47.

<sup>215</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 48.

<sup>216</sup> MARIANI. Ob. cit. p. 191.

<sup>217</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 48.

<sup>218</sup> FRANÇA, Diego Silva. O contrato de *Leasing* no ordenamento jurídico brasileiro e suas aplicações à empresa - Página 2/2. Jus Navigandi, Teresina, ano 14, n. 2136, 7 maio 2009. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/12761>>. Acesso em: 26 out. 2014.

<sup>219</sup> BENJÓ, Celso. O *Leasing* na sistemática jurídica nacional e internacional. RF 274. p. 18.

<sup>220</sup> Lei das Sociedades Anônimas, 6.404/76, artigo 243:

Art. 243. O relatório anual da administração deve relacionar os investimentos da companhia em sociedades coligadas e controladas e mencionar as modificações ocorridas durante o exercício.

2) Na segunda forma, “é o próprio fabricante que assume o papel de financiador e utiliza o *Leasing* como método de financiamento”.

Conforme estabelece o artigo 2º da lei 6.099, as empresas coligadas ou interdependentes não são favorecidas pelos benefícios fiscais.<sup>221</sup> Diz o *caput* do artigo: “Não terá o tratamento previsto nesta lei o arrendamento de bens contratado entre pessoas jurídicas direta ou indiretamente coligadas ou interdependentes, assim como o contratado com o próprio fabricante”.<sup>222</sup>

Os benefícios fiscais não abrangem, portanto, operações entre os entes A e B<sup>223</sup>, sendo eles:

Entes A – sociedades arrendantes e instituições financeiras que trata o artigo 13, §2º:

- bancos múltiplos com carteira de investimento, de desenvolvimento e/ou de crédito imobiliário;
- os bancos de desenvolvimento;
- as caixas econômicas; e
- as sociedades de crédito imobiliário.

Entes B:

- pessoas jurídicas coligadas ou interdependentes;
- os acionistas que tenham influência significativa na empresa<sup>224</sup>;

§ 1o São coligadas as sociedades nas quais a investidora tenha influência significativa. (Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009)

§ 2º Considera-se controlada a sociedade na qual a controladora, diretamente ou através de outras controladas, é titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores.

§ 3º A companhia aberta divulgará as informações adicionais, sobre coligadas e controladas, que forem exigidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

§ 4º Considera-se que há influência significativa quando a investidora detém ou exerce o poder de participar nas decisões das políticas financeira ou operacional da investida, sem controlá-la. (Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009)

§ 5o É presumida influência significativa quando a investidora for titular de 20% (vinte por cento) ou mais do capital votante da investida, sem controlá-la.

<sup>221</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 49.

<sup>222</sup> Lei 6.099 de 1974. Art. 2º, *caput*.

<sup>223</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 49.

<sup>224</sup> Lei das S.A., n. 6.404 de 1976, artigo 243, §1º: Art. 243.(...)

§ 1o São coligadas as sociedades nas quais a investidora tenha influência significativa. (Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009)

- os administradores da entidade e seus respectivos cônjuges e parentes até o segundo grau; e
- o próprio fabricante do bem arrendado.

Tais medidas se dão visando evitar que grupos financeiros usem o *Leasing* para contornar o limite máximo de imobilização e fugir da tributação.<sup>225</sup>

Isto é possível, pois ao se utilizar de bens através do arrendamento mercantil, o status jurídico sobre o bem é apenas de posse e não de propriedade, permitindo que empresas ultrapassem o índice máximo de ativo imobilizado. Muitas empresas vendem seus bens a uma sociedade sem sócios em comum, que não integre o mesmo grupo econômico da vendedora, inserindo uma cláusula de arrendamento mercantil dos bens objetos da compra e venda<sup>226</sup>.

Por fim, segundo Diego Silva França (2009), este tipo de estratégia protege a empresa arrendatária contra execuções patrimoniais ou ordens judiciais que visam restringir bens da empresa, a qual terá como provar que não possui bens para satisfazer seus credores. O sucesso da manobra se dá pela difícil constatação do *self Leasing*, visto que aparentemente é um *Leasing* financeiro ou operacional, restando inofensiva a ordem judicial contra o patrimônio da devedora.<sup>227</sup>

Além das quatro modalidades descritas, cumpre esclarecer que existem algumas mais, um pouco menos conhecidas ou utilizadas e que não serão tratadas nesse trabalho.

---

<sup>225</sup> RIZZARDO. Ob. cit. p. 49-50.

<sup>226</sup> FRANÇA, Diego Silva. O contrato de *Leasing* no ordenamento jurídico brasileiro e suas aplicações à empresa - Página 2/2. Jus Navigandi, Teresina, ano 14, n. 2136, 7 maio 2009. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/12761>>. Acesso em: 26 out. 2014.

<sup>227</sup> Ibidem. p.2

## CONCLUSÃO

A produtividade e o investimento representam atualmente pilares do sistema capitalista. O aumento da produtividade está, em muito, relacionado à modernização industrial e tecnológica, necessidades que demandam considerável quantidade de capital para serem satisfeitas.

A crescente imobilização do ativo empresarial dificulta a modernização do equipamento, visto que, como citado ao longo do trabalho, existem índices máximos de ativo imobilizado. Além disso, quanto mais tecnológicos e modernos, mais caros se tornam os equipamentos, sendo quase impossível acompanhar a velocidade com que estes bens se tornam obsoletos.

Diante da dificuldade de acompanhar a agressividade concorrencial, tem-se adotado o *Leasing*, instrumento de locação de bens móveis e imóveis. Ou seja, ao invés de comprar o equipamento de que necessita, o empresário pede a uma instituição financeira, autorizada a realizar operações de *Leasing*, que o compre em seu lugar e em seguida lhe transfira a posse direta e direito de uso sobre o mesmo, mediante um contrato de arrendamento por prazo determinado. Findo o prazo, a parte locatária terá a faculdade de escolher entre a renovação do contrato, a restituição ou a compra do bem por um preço residual. As contraprestações vão sendo pagas com o lucro obtido pelo uso do bem, amortizando o valor total da coisa para compra ou permitindo que o empresário permaneça com o bem somente durante o período em que sua rentabilidade é elevada.

Atualmente, em grandes empresas, a busca do arrendamento tem sido preponderante sob a compra e venda. Dentre as razões para isso podemos citar a rápida desatualização tecnológica, prematuro desgaste e conseqüente desvalorização dos equipamentos produtivos.

O *Leasing* representa, sem dúvidas, uma solução aos problemas de aperfeiçoamento técnico e tecnológico dos maquinários de produção, sem que isto acarrete um grande dispêndio de capital de uma vez só. Instalações e instrumentos de trabalho se tornam obsoletos da noite para o dia, o que reduziria a liquidez do capital de giro caso esses itens tivessem que ser comprados todas

as vezes que uma versão mais moderna é lançada. A falta de capital de giro, por sua vez, limita novos investimentos e a capacidade de competição no mercado.

Além da questão da modernização, o *Leasing* proporciona benefícios fiscais ao locador e ao locatário. Um deles é a redução do imposto de renda devido, visto que os custos com aluguéis podem ser deduzidos da base de cálculo do referido imposto, possibilitando também uma maior viabilidade de dividendos.

Outra vantagem é que no caso de opção de compra, a coisa arrendada ingressa no ativo fixo da arrendatária somente pelo valor residual, o que diminui problemas com os índices máximos de imobilização.

Em setores industriais como os de automóveis, vagões, containers e aviões, o *Leasing* permite uma renovação constante da frota, com a substituição do bem à medida que este se torna obsoleto. Isso permite um desenvolvimento mais acelerado da produção e a constante modernização do equipamento.

Ao analisar e descrever as modalidades mais usuais do *Leasing*, conclui-se que a utilização de tal instituto traz diversas vantagens para a empresa que precisa manter seus equipamentos e outros instrumentos de produção atualizados. Trata-se de uma operação segura, em que as contraprestações e o valor residual são pré-estabelecidos contratualmente. Destaque também para os benefícios fiscais decorrentes da operação, principalmente com relação ao imposto de renda. E por fim: o capital de giro, o qual é resguardado diante da operação de *Leasing* e pode ser utilizado em outros investimentos de maior necessidade, sem que isto implique em estar desatualizado perante o mercado tecnológico.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RIZZARDO, Arnaldo. **Leasing: Arrendamento mercantil no direito brasileiro**. 6 ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

MARIANI, Irineu. **Contratos Empresariais: atualizados pelo Código Civil 2002 e leis posteriores**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2007.

MARTINS, Fran. **Contratos e obrigações comerciais**, edição revisada e aumentada. Rio de Janeiro, Forense, 2002.

FAZZIO JÚNIOR, Waldo. **Manual de Direito comercial**. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MURTA, Roberto. **Princípios e contratos em comércio exterior**. São Paulo: Saraiva, 2005.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Comercial, volume 3: direito de empresa**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

WALD, Arnoldo. **Obrigações e Contratos**. 14ª ed. revisada, atualizada e ampliada de acordo com a CF de 1988, as modificações do CPC, a jurisprudência do STJ e o código do consumidor e com a colaboração do Prof. Semy Glanz. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Contratos**. São Paulo: Saraiva, 2011.

LUZ, Aramy Dornelles da. **Negócios Jurídicos bancários: curso de direito bancário: o banco e seus contratos**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999.

CARDOSO, Jorge G. **Aspectos controvertidos de arrendamento mercantil**. Cadernos de direito tributário e finanças públicas. São Paulo: Editora RT, n.5, 1993.

NEGRÃO, Ricardo. **Manual de direito comercial e de empresa: volume 3**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

BULGARELLI, Waldirio. **Contratos Mercantis**. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 1993.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

MORRIS, Amanda Zoe. e BARROSO, Lucas Abreu. **Direito dos Contratos**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

FRANCO, Vera Helena de Mello. **Contratos: direito civil e empresarial**. 4ª ed. revisada, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

QUEIROZ, José Wilson Nogueira de. **Arrendamento Mercantil (Leasing)**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983

ACQUARONE, María T. e EMBÓN, Leonardo. **Contrataciones Empresarias Modernas**, dirigido por Eduardo M. Favier Dubois y Néstor O. Pérez Lozano. 1ª ed. Buenos Aires: Ad-Hoc, 2005.

COMPARATO, Fábio Konder. **Doutrinas Essenciais: direito empresarial, v.4** / Arnaldo Wald, organizador. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

SILVA, Antônio Marcelo da. **Doutrinas Essenciais: direito empresarial, v.4** / Arnaldo Wald, organizador. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

FRANÇA, Diego Silva. **O contrato de *Leasing* no ordenamento jurídico brasileiro e suas aplicações à empresa** - Página 2/2. Jus Navigandi, Teresina, ano 14, n. 2136, 7 maio 2009. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/12761>>. Acesso em: 26 out. 2014.

Brasil, Código Civil , 2002.

Brasil, Lei n. 6.099/1974 – Lei do tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil.

Brasil, Lei n. 6.404/1976 – Lei das Sociedades Anônimas.

Brasil, Resolução 2.309 de 1996 do Banco Central – Normas relativas às operações de arrendamento mercantil.