

**Contratos**  
Direito Civil e Empresarial

Vera Helena de Mello Franco

**CONTRATOS**  
Direito Civil e Empresarial

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

---

Franco, Vera Helena de Mello

Contratos no direito privado : direito civil e empresarial / Vera Helena de Mello Franco.  
– São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

Bibliografia.

ISBN 978-85-203-3519-2

1. Contratos (Direito civil) 2. Direito civil 3. Direito civil – Brasil 4. Direito empresarial  
Brasil I. Título.

09-08021

CDU-34:338.93:347(81)

Índices para catálogo sistemático: 1. Brasil : Contratos no direito privado : Direito civil e em-  
presarial 34:338.93:347(81)

**EDITORA**   
**REVISTA DOS TRIBUNAIS**

## 7

## O CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

**Sumário:** 7.1 Antecedentes – 7.2 Origem e evolução – 7.3 Características – 7.4 O contrato de leasing – 7.5 Modalidades: 7.5.1 O *leasing* financeiro; 7.5.2 O *leasing* operacional; 7.5.3 O *lease back*.

## 7.1 Antecedentes

No terreno da locação de coisas deve ser incluído o arrendamento mercantil (*Leasing*), em que pese a existência da opção final de compra situar este contrato próximo da compra e venda.

Dentre os textos legais destinados à disciplina desta modalidade, situa-se a Lei 6.099, de 12.9.74, modificada pela Lei 7.132, de 26 de outubro de 1983, e finalmente disciplinada e consolidada pela Res. BACEN 2.309, de 28 de agosto de 1996.

Ao elenco, deve ser acrescida a Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que criou o programa de arrendamento residencial com opção de compra, destinado a facilitar a aquisição de moradia para a população de baixa renda.<sup>1</sup>

## 7.2 Origem e evolução

A modalidade surgiu, inicialmente, nos Estados Unidos nos anos vinte, com características marcadamente industriais. Inicialmente era praticada em forma assemelhada ao *renting* (arrendamento de bens móveis com prestação de serviços), o que decorria de regras fiscais estritas e pela dificuldade de obter financiamentos de longo prazo junto aos Bancos.

Após a segunda guerra mundial o novo contrato, notadamente tendo em vista a necessidade de readaptação das empresas pós bélicas das indústrias pesadas ou de base, ganhou significativo impulso.<sup>2</sup> Na lição, agora clássica, de El Mokhtar

Bey<sup>3</sup> as primeiras manifestações foram as *Manufactures Lessors*, criadas com o fito de conservar o controle de algumas cessões de direito de uso (patentes), tais como a *Bell Telephon Lysten*, a I.B.M., a *Industrial Cigar Machinery* e outras.

A idéia 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 *antitrust*.

Desta primeira etapa evolui-se para o *Leasing* financeiro ou *stricto sensu*, decorrente da necessidade de autonomia financeira, essencial para as empresas praticantes como meio para auto financiarem os próprios investimentos, em um ciclo econômico produtivo fechado.

Perante a dificuldade em alcançar tal objetivo e tendo em vista a necessidade de atender a uma demanda, cada vez mais intensa, surgiu a figura do *Broker Lesson* ou intermediário financeiro locador, em regra representados por sociedades de crédito ao consumo. O resultado, em 1952, foi a criação da *U.S. Leasing (United States leasing corporation)*,<sup>4</sup> posteriormente transmutada (em 1962) na *Greyhound Corporation*.

O desenvolvimento do *Leasing* industrial e financeiro atraiu a atenção dos bancos, tendo em vista a possibilidade de extensão das próprias atividades e a ameaça concorrente representada pela criação das sociedades de *Leasing*, invadindo o mercado financeiro, até então domínio próprio dos Bancos.

A intervenção dos Bancos deu lugar ao *Leasing* bancário, surgindo a figura do *Broker's lessors* ou intermediário financeiro locador que consolidou a figura do *Leasing* financeiro, como atividade de financiamento.

O contrato disseminou-se rapidamente pelos diversos países. Após algumas tentativas isoladas nos anos 60, o *Leasing*, finalmente, firmou-se no Brasil, sob o título de *Arrendamento Mercantil*, sancionado pela referida Lei 6.099, de 12 de setembro de 1974, como atividade privativa do sistema financeiro.

## 7.3 Características

As sociedades de *Leasing* (Arrendamento Mercantil)<sup>5</sup> integram, como entidade auxiliar, o sistema financeiro nacional e estão sujeitas às mesmas exigências, estabelecidas pela Lei 4.595/64 para as instituições financeiras.

3. *La symbiotique dans les leasing et crédit- Baill mobiliers*, p. 4-6.

4. Stéphane Piedelièvre, *Droit bancaire*, p. 364.

5. A atividade pode igualmente ser exercida por Bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil, de desenvolvimento e ou de crédito imobiliário; os bancos de investi-

1. A gestão do programa, conforme o art. 1.º desta lei, cabe ao Ministério das Cidades e a sua execução será realizada pela Caixa Econômica Federal.

2. Mauro Bussani e Paolo Cedon, *I contratti nuovi (casi e materiali di dottrina e giurisprudenza)*, p. 25.

Devem adotar a forma de sociedade anônima e sua constituição e funcionamento depende de prévia autorização do Banco Central.

A sociedade tem por objeto exclusivo a prática de operações de arrendamento mercantil de bens móveis e imóveis<sup>6</sup> e deve ter o capital totalmente integralizado em moeda corrente, dentro dos limites mínimos fixados pela autoridade monetária.

#### 7.4 O contrato de *leasing*

Pode-se definir o arrendamento mercantil (*leasing*) como o negócio jurídico realizado entre a pessoa física ou jurídica (arrendatário) e pessoa jurídica (arrendadora) que tenha por objeto bens adquiridos por esta, conforme as especificações do arrendatário e para seu uso.

Do ponto de vista jurídico, grosso modo e na sua feição mais elementar, pode ser considerado como o arrendamento ou locação, precedido ou não por um contrato de mandato, intermediado por um profissional especializado, de bens mobiliários ou imobiliários, conjugado a uma promessa de venda em benefício do locatário ou arrendatário e, por final, uma venda.

É contrato complexo, nominado pela Lei 6.099/74, consensual, bilateral, oneroso, comutativo, de execução continuada, regulamentado, pois deve conter as cláusulas e condições exigidas pela autoridade monetária,<sup>7</sup> a qual, inclusive, fixa

mentos, os bancos de desenvolvimento, as caixas econômicas e as sociedades de créditos imobiliários. (arts. 1.º e 13, § 2.º, do anexo a Res. BACEN 2.309/96).

6. V. Res. BACEN 2.309/96, art. 3.º: "A constituição e o funcionamento das pessoas jurídicas que tenham como objeto principal de sua atividade a prática de operações de arrendamento mercantil, denominadas sociedades de arrendamento mercantil, dependem de autorização do Banco Central do Brasil". E art. 4.º: "As sociedades de arrendamento mercantil devem adotar a forma jurídica de sociedades anônimas e a elas se aplicam, no que couber, as mesmas condições estabelecidas para o funcionamento de instituições financeiras na Lei 4.595, de 31.12.64, e legislação posterior relativa ao Sistema Financeiro Nacional, devendo constar obrigatoriamente de sua denominação social a expressão "Arrendamento Mercantil". Parágrafo único. A expressão "Arrendamento Mercantil" na denominação ou razão social é privativa das sociedades de que trata este artigo".
7. Cf. art. 7.º da Res. BACEN 2.309/96: "Os contratos de arrendamento mercantil devem ser formalizados por instrumento público ou particular, contendo, no mínimo, as especificações abaixo relacionadas: I – a descrição dos bens que constituem o objeto do contrato, com todas as características que permitam sua perfeita identificação; II – o prazo de arrendamento; III – o valor das contraprestações ou a fórmula de cálculo das contraprestações, bem como o critério para seu reajuste; IV – a forma de pagamento das contraprestações por períodos determinados, não superiores a 1 (um) semestre, salvo no caso de operações que beneficiem atividades rurais, quando o pagamento pode ser fixado por períodos não superiores a 1 (um) ano; V – as condições para o exercício por parte da

seu prazo de duração.<sup>8</sup> É, em regra, por adesão e deve ser formalizado por escrito, mediante escritura pública ou particular (art. 7.º *caput*, Res. BACEN 2.309/96).

Quanto ao objeto, este pode tanto ser um bem móvel (infungível), de procedência nacional ou estrangeira, quanto imóvel.

Admite-se a liquidação antecipada desde que respeitado o prazo mínimo, estabelecido no contrato,<sup>9</sup> sem o que, o contrato transmudar-se-ia em compra a prazo.<sup>10</sup>

arrendatária do direito de optar pela renovação do contrato, pela devolução dos bens ou pela aquisição dos bens arrendados; VI – a concessão à arrendatária de opção de compra dos bens arrendados, devendo ser estabelecido o preço para seu exercício ou critério utilizável na sua fixação; VII – as despesas e os encargos adicionais, inclusive despesas de assistência técnica, manutenção e serviços inerentes à operacionalidade dos bens arrendados, admitindo-se, ainda, para o arrendamento mercantil financeiro: a) a previsão de a arrendatária pagar valor residual garantindo em qualquer momento durante a vigência do contrato, não caracterizando o pagamento do valor residual garantindo o exercício da opção de compra; b) o reajuste do preço estabelecido para a opção de compra e o valor residual garantido; VIII – as condições para eventual substituição dos bens arrendados, inclusive na ocorrência de sinistro, por outros da mesma natureza, que melhor atendam às conveniências da arrendatária, devendo a substituição ser formalizada por intermédio de aditivo contratual; IX – as demais responsabilidades que vierem a ser convenionadas, em decorrência de: a) uso indevido ou impróprio dos bens arrendados; b) seguro previsto para cobertura de risco dos bens arrendados; c) danos causados a terceiros pelo uso dos bens; d) ônus advindos de vícios dos bens arrendados; X – a faculdade de a arrendadora vistoriar os bens objeto de arrendamento e de exigir da arrendatária a adoção de providências indispensáveis à preservação da integridade dos referidos bens; XI – as obrigações da arrendatária, nas hipóteses de: a) inadimplemento, limitada a multa de mora a 2% (dois por cento) do valor em atraso; b) destruição, perecimento ou desaparecimento dos bens arrendados; XII – a faculdade de a arrendatária transferir a terceiros no País, desde que haja anuência expressa da entidade arrendadora, os seus direitos e obrigações decorrentes do contrato, com ou sem co-responsabilidade solidária.

8. V. art. 8.º, Res. BACEN 2.309/96: Os contratos devem estabelecer os seguintes prazos mínimos de arrendamento mercantil: 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.
9. Cf. [http://www.bcb.gov.br/pre/bc\\_atende/port/liquidacao.asp?idpai](http://www.bcb.gov.br/pre/bc_atende/port/liquidacao.asp?idpai), FAQ, item 4, admite-se a liquidação antecipada desde que "seja feita após decorridos os prazos mínimos para caracterização de uma operação de arrendamento mercantil, descritos no art. 8.º do Regulamento anexo à Resolução CMN 2.309, de 1996. Se a liquidação for feita antes desses prazos mínimos, a operação perde as características de arrendamento mercantil e passa a ser enquadrada como uma operação de compra e venda a prestação, podendo acarretar custos adicionais para o cliente...".
10. Cf. Art. 10, Res. BACEN 2.309/96: "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. 8.º deste Regulamento".

Adverte-se que o IOF não incide nas operações de *leasing*, a qual está submetida ao pagamento do ISS. (Imposto sobre serviços).<sup>11</sup>

## 7.5 Modalidades

O direito brasileiro acatou tanto o *leasing* operacional, quanto o *leasing* financeiro,<sup>12</sup> com finalidades várias. Assim o *leasing* importação, o *leasing* exportação, o *leasing* agrícola, o *leasing* habitacional, o *leasing* para pessoas físicas e, agora, o *leasing* residencial.

As modalidades, disciplinadas na Res. BACEN 2.309/96 (*leasing* financeiro e operacional, conforme o art. 1.º, parágrafo único do anexo a Res. 2.309/96), a doutrina acrescentou o *selling lease back*<sup>13</sup> e o *purchasing lease back*,<sup>14</sup> os quais, contudo, adentram na regulação ali estabelecida na categoria de *leasing* financeiro, sem uma classificação a parte.<sup>15</sup>

### 7.5.1 O *leasing* financeiro<sup>16</sup>

*Leasing* propriamente dito ou *leasing* puro é operação de financiamento, por prazos de 2 (dois) anos para o arrendamento de bens com vida útil igual ou

11. Cf. [http://www.bcb.gov.br/pre/bc\\_atende/port/leasing.asp#5](http://www.bcb.gov.br/pre/bc_atende/port/leasing.asp#5), item 5.

12. V. Res. BACEN 2.309/96.

13. Conf. Caio Mario da Silva Pereira, *Instituições de direito civil – Introdução ao direito civil*, p. 584, no *Lease Back*, o proprietário de um bem durável transfere o bem para instituição financeira e o arrenda novamente.

14. *Idem*, aut. op. e loc. cit. O termo indica a operação de *lease back* considerada do ponto de vista do adquirente.

15. Cf. art. 13 da Res. BACEN 2.309/96: “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. § 1.º As operações de que trata este artigo somente podem ser realizadas com pessoas jurídicas, na condição de arrendatárias. § 2.º 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”.

16. Cf. art. 5.º, Res. BACEN 2.309/96: “Considera-se arrendamento mercantil financeiro a modalidade em que: I – as contraprestações e demais pagamentos previstos no contrato, devidos pela arrendatária, sejam normalmente suficientes para que a arrendadora recupere o custo do bem arrendado durante o prazo contratual da operação e, adicionalmente, obtenha um retorno sobre os recursos investidos; II – as despesas de manutenção, assistência técnica e serviços correlatos à operacionalidade do bem arrendado sejam de responsabilidade da arrendatária; III – o preço para o exercício da opção de compra seja livremente pactuado, podendo ser, inclusive, o valor de mercado do bem arrendado”.

inferior a 5 (cinco) anos e de 3 (três) anos para outros bens,<sup>17</sup> contados entre o termo de aceitação e recebimento dos bens e a data de vencimento da última contraprestação, em contrato de locação (arrendamento) de bens móveis ou imóveis.

Integra a operação um intermediário financeiro (a sociedade de *leasing*, ou instituição financeira autorizada) que intervém entre o produtor e o bem, objeto do contrato e o cliente que o necessita.

No *leasing* financeiro o futuro arrendatário, uma vez obtidas as características específicas do bem desejado, preço e fornecedor, encarrega a sociedade financeira intermediária (relação de mandato) de adquirir aquele bem em nome próprio, com o fito específico de obter sua locação durante certo tempo.

As condições do preço e do pagamento ficam a cargo da sociedade de *leasing* junto ao fornecedor do bem, arrendando-o ao cliente, mediante o pagamento de prestações fixas destinadas, simultaneamente, ao pagamento de parcela de valor do bem e ao arrendamento pelo uso.

Ao final do contrato, abre-se para o arrendatário três opções: adquirir o bem por seu valor residual, renovar o contrato, tomando por base o valor residual, ou encerrar o contrato devolvendo o bem para a arrendadora.

Pode ser adotada uma das duas opções: *close and lease* – circunstâncias em que se transfere o risco da obsolescência para a arrendadora; *open and lease* – quando o risco da obsolescência corre por conta do arrendatário.

O contrato é firmado em caráter irrevogável, não se admitindo possa o arrendatário devolver o bem à sociedade de *leasing* antes do término do contrato, embora admitida a liquidação antecipada, desde que respeitado o prazo mínimo do contrato, como mencionado. As despesas para com o seguro, a assistência técnica e a manutenção do bem correm por conta do arrendatário.

### 7.5.2 O *leasing* operacional<sup>18</sup>

Era modalidade de arrendamento perante o próprio fabricante, modalidade assemelhada ao *renting* e, então, fora do âmbito da Lei 6.099/74.

17. Art. 8.º, I, Res. BACEN 2.309/96.

18. Cf. art. 6.º, Res. BACEN 2.309/96: “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; II – o prazo contratual seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do prazo de vida útil econômica do bem; III – o preço para o exercício da opção de compra seja o valor de mercado do bem arrendado; IV – não haja previsão de pagamento de valor residual garantido. § 1.º As operações de que trata este artigo são privativas dos

No *leasing* operacional, distinguam-se duas modalidades: ou as empresas arrendariam bens produzidos por suas fábricas (*renting*) ou adquiririam bens de terceiros para arrendar.

Em ambos os casos o contrato podia ser rescindido unilateralmente pelo arrendatário.

Em regra os prazos eram menores que aqueles do *leasing* financeiro e a arrendadora prestava serviços de assistência técnica e de manutenção do bem, correndo o risco da obsolescência por sua conta. A opção de compra a favor do arrendatário podia ou não estar incluída.

Todavia, no Brasil, a Res. BACEN 2.309/96, vedou a prática da modalidade pelo próprio fabricante, reservando a sua prática para os bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e sociedades de arrendamento mercantil (art. 6.º, § 1.º, da Res. BACEN 2.309/96, conf. alteração levada a efeito pela Res. 2.465/1998), com prazo de 90 (noventa) dias (art. 8.º, II, Res. BACEN 2.309/96).

Vale dizer que, agora, o fabricante somente poderá adotar a modalidade, quando intermediada por uma instituição financeira autorizada.

### 7.5.3 O lease back (ou purchasing leasing, quando os riscos correm por conta do adquirente<sup>19</sup>)

É modalidade assimilada ao *leasing financeiro*, do qual se diferencia pelo fato do bem ser vendido pelo próprio fabricante, suprimindo-se desta forma o mandato (entre o arrendatário e o intermediário), característico da fase inicial.

No *leasing back* (*sale and lease back*) geralmente a pessoa do vendedor e do arrendatário do bem se confundem. Nesta modalidade o futuro arrendatário cede o bem à instituição de *leasing*, a qual, após a sua aquisição, arrendo-o ao vendedor original.

É operação financeira, a qual, todavia, não se confunde com financiamento direto, posto que a propriedade do bem, em sua totalidade, passa para a sociedade de *leasing*, permanecendo por conta do arrendatário ou da arrendadora a obsolescência e os riscos, conforme a modalidade contratada.

bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e das sociedades de arrendamento mercantil. § 2.º No cálculo do valor presente dos pagamentos deverá ser utilizada taxa equivalente aos encargos financeiros constantes do contrato. § 3.º A manutenção, a assistência técnica e os serviços correlatos à operacionalidade do bem arrendado podem ser de responsabilidade da arrendadora ou da arrendatária”.

19. Caio Mario da Silva Pereira, *Instituições de direito civil...* cit., p. 584.

Por outro lado o objeto do contrato é o bem e não o capital destinado à sua aquisição.

*In casu*, a operação somente pode ser contratada com pessoa jurídica na condição de arrendatária e perante 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 (art. 13, § 2.º, da Res. BACEN 2.309/96).

O chamado *self leasing* que tem lugar quando o fabricante entrega o bem para que seja arrendado por outra pessoa do mesmo grupo societário, submete-se igualmente a esta disciplina (art. 13, *caput*, da Res. BACEN 2.309/96).<sup>20</sup>

20. 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”.