

**JUIZ EMANUEL LEITE ALBUQUERQUE****Processo nº 2000.02.45486-6 (4532)****Vistos, etc.**

Arrendamento Mercantil. Desvirtuamento de sua natureza jurídica. O banco financiou R\$ 14.000,00, e cobrou de VRG, além da garantia de uma NP de R\$19.690,43, O VALOR de R\$ 5.600,00, sendo 5.200,00 à vista e R\$ 400,00 em 36 parcelas, mensais e sucessivas.

Não basta a simples previsão contratual de opção, para exigir-se o pagamento do VRG. Exige-se, ainda, para que a cláusula alcance a sua devida eficácia, que não haja, a uma, renovação do ajuste, a duas a devolução do bem – exegese, por ilação, da alínea “c”, do art. 5º, da lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974.

Descaracterização para promessa de compra-e-venda à prestação. Indeferimento da liminar. Prazo decendial, para emendar a inicial, sob pena de extinção.

**Cuida-se de uma Ação de Reintegração de Posse aforada por ABN AMRO Arrendamento Mercantil contra Maria das Graças Braga de Oliveira, ambos exordialmente qualificados.**

Juntou os documentos de fls. 04 *usque* 08.

Aduz, em síntese, que a postulada encontra-se em atraso no tocante às prestações assumidas no entabulado **Contrato de Arrendamento Mercantil**.

No final, exorou pelo deferimento de liminar, no sentido de ser reintegrado, de logo, na posse do bem descrito na peça proemial, julgamento favorável da ação, condenação nas custas processuais e honorárias advocatícios.

Consta, das provas em cotejo, que o postulado pagou **26 (vinte e seis)** das 36 (trinta e seis) prestações, avençadas.

È sabido que, para arrendar, urge que se tenha a propriedade do bem.

**No leasing ou arrendamento**, o arrendador, mediante uma contraprestação, tão-somente facilita ao arrendatário o uso e o gozo daquele bem, sem se afastar de sua posse.

A vantagem consiste no fato de não ter o arrendatário que desembolsar, inicialmente, ou seja, de logo, o valor desse bem.

Oportunas, as lições primorosas do imensurável professor Fran Martins, sobre o assunto, *in verbis*:

“Entende-se por arrendamento mercantil ou leasing o contrato segundo o qual uma pessoa jurídica arrenda a outra, por tempo determinado, um bem comprado pela primeira de acordo com as indicações da segunda, cabendo ao arrendatário a opção de adquirir o bem arrendado findo o contrato, mediante um preço residual previamente fixado.” (**Contrato e Obrigações Comerciais, 6ª Edição, 1981, pág.545**).

A exemplo de todos os outros contratos, o leasing também possui sua **natureza jurídica**.

As lições de Fran Martins traduzem sem nuvidade, a natureza jurídica deste contrato tão usual:

“O arrendamento mercantil é de **natureza complexa**, compreendendo uma locação, uma promessa unilateral de venda (em virtude de dar o arrendador opção de aquisição do bem pelo arrendatário) e, às vezes, um mandato, quando è o próprio arrendatário quem trata com o vendedor na escolha do bem. Cada um desses atos e contrato dão origem a obrigações: **pela locação**, o arrendador é obrigado a pagar as prestações, enquanto que o arrendante é obrigado a entregar a coisa para que o arrendatário dela use; **pela promessa unilateral do arrendador**, aceita pelo arrendatário, aquele se obriga **irrevogavelmente** a vender a coisa pelo valor residual, findo o contrato; **pelo mandato**, o arrendador, no caso mandante, responde pelos atos praticados pelo arrendatário, adquirindo a coisa por este escolhida e pagando ao vendedor o preço convencionado.” (Cont. e Obrig. Comerciais, 6ª Edição, 1981, Forense, págs. 557 e 558).

O aluguel, asseguro, se apresenta como principal apanágio deste tipo de ajuste.

Exsurge-se, então, que, além das prestações mensais, não pode o arrendador cobrar do arrendatário, a não ser no final, **se**

**houver opção de compra**, o pagamento de qualquer outro valor

E, mais, para exigir – VRG, não basta a simples previsão contratual de opção. Exige-se, ainda, para que a cláusula alcance a sua devida **eficácia**, que não haja, **a uma**, renovação do ajuste, **a duas**, a devolução do bem – **exegese, por ilação, da alínea “c”, do art. 5º, da lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974.**

Assim, vejo assente no entabulado contrato, **que, além do pagamento à vista** de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), foi cobrada ainda, também a título do **Valor Residual Garantido (VRG)**, a quantia de R\$ 400,00 ( quatrocentos reais) financiada em 36 ( trinta e seis) prestações, mensais e sucessivas, de R\$ 11,11 (onze reais e onze centavos).

Tal exigência elevou a prestação de R\$ 391,40 para 402,51 (quatrocentos e dois reais e cinquenta e um centavos) do valor total utilizado pela entidade bancária na operação de R\$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais), tudo, repiso, em 36 (trinta e seis) prestações mensais e sucessivas.

Demais, consta do contrato, como **garantia**, a emissão de uma Nota Promissória no valor de R\$ 19.690,43 (dezenove mil, seiscentos e noventa reais e quarenta e três centavos).

Desta sorte, vejo aclarado que o banco – arrendador ou arrendante, cobrou, além do valor locatício, e da emissão do título garantidor (NP), **o valor residual de 40%** (quarenta por cento) – **R\$ 5.200,00 à vista e R\$ 400,00 financiados, do Valor Global dos Bens (VGB).**

Em arremate: o banco financiou R\$ 14.000,00 e cobrou de VRG, além da emissão da NP, o valor de R\$ 5.600,00 ( cinco mil e seiscentos reais).

A imposição do pagamento financiado de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), assoma-se, ainda, ao pagamento à vista de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais).

Tais imposições, descaracterizam, para promessa de compra-e-venda à prestação, o contrato de Arrendamento mercantil, **inescondivelmente, e ocasionam, na certa, a imprestabilidade da ação.**

Cito, por imperioso, em torno da *quaestione juris*, a novel decisão do Colendo **Superior Tribunal de Justiça**, em que foi relator o altiloqüente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, *ipsis litteris*:

“EMENTA: Direitos Comercial e Processual Civil. Ação de Reintegração de Posse. Bem objeto de Contrato de Arrendamento Mercantil. LEASING. VRG. Cobrança antecipada. Descaracterização para compra e venda à prestação. Extinção do processo sem julgamento do mérito. Carência de ação possessória. Recurso provido. I – O contrato de *leasing* tem como característica essencial a oferta unilateral do arrendante ao arrendatário, no termo do contrato, da tríplice opção de adquirir o bem, devolvê-lo ou renovar o contrato. II – A imposição da cobrança do VRG, antecipadamente, exorbita os limites da Lei 6.099/74, com as alterações da Lei 7.132/83, sendo o pagamento de tal parcela mera faculdade do arrendatário. III – A cobrança antecipada do Valor Residual Garantido,

obrigação prevista em normas regulamentares, que garante ao arrendador o recebimento de quantia final de liquidação do negócio, caso o arrendatário opte por não exercer o direito de compra ou prorrogar o contrato, implica na descaracterização do contrato de arrendamento mercantil, vez que tal exigência não deixa ao devedor outra opção senão a aquisição do bem, de forma a tornar inadmissível o pedido de reintegração de posse.” (Recurso Especial 255.628/SP, data do julgamento 29/06/2000.

**Ante o exposto**, e mais que dos autos constam, decido, por primeiro, indeferir o pedido de liminar requestado, e, por segundo, ordenar a intimação do autor, para, querendo, emendar a proemial no prazo decendial, sob pena de extinção do feito.

Intime-se.

Exp. Nec.

Fortaleza, CE, 26 de outubro de 2000.

**Dr. Emanuel Leite Albuquerque**  
**Juiz de Direito da 22ª Vara Cível**