



Rediscutindo o Leasing, direitos do arrendatário

Fruto da liberdade humana capitaneada pelo dirigismo contratual, o Leasing (ou Arrendamento Mercantil) surgiu recentemente nos EUA (década de 50), com raízes na antiga Grécia, e figura hoje, segundo a unanimidade da doutrina, como uma forma contratual atípica, ou seja, sem regulamentação própria.

Dada a sua atipicidade, existem diversas formas de Leasing, sendo a mais comum o Leasing Financeiro. Nesta modalidade, uma instituição financeira (arrendadora) adquire um determinado bem e arrenda a quem dele necessite (arrendatária), através da assinatura de um contrato. Por este contrato a parte arrendatária compromete-se a pagar, por um período pré-fixado, um determinado valor a título de locação do bem. Findo o prazo contratual, a parte arrendatária poderá optar pela aquisição do bem pagando um valor residual, que corresponde ao remanescente do valor do referido bem, após deduzidos os valores pagos a título de aluguel. Caso não opte pela aquisição do bem, poderá ainda prorrogar o contrato, pagando mais aluguéis, ou ainda devolver o bem à instituição financeira arrendadora.

Analisando literalmente, a situação aparenta normalidade, assemelhando-se a uma locação pura e simples, com opção de aquisição do bem aproveitando-se os valores pagos a título de aluguel no abatimento do valor do bem. Na teoria, o Leasing figura como uma excelente forma para aquisição de bens. Entretanto, a sanha publicitária das Instituições Financeiras encarrega-se de travestir “um lobo em pele de cordeiro”, encantando os consumidores para a aquisição de bens via Leasing, mostrando-o como “ótimo negócio”. Ocorre que se assim fosse, nada justificaria a quantidade de processos em tramitação nas diversas varas judiciais requerendo revisão dos contratos de Leasing, demonstrando inúmeras abusividades no bojo do instrumento contratual. E observe-se que este não é um fenômeno apenas nacional. Em todo o mundo estão sendo registradas ações contra empresas de Leasing, as quais vêm perdendo processos seguidamente. A maioria destas empresas está sendo acusada de fraudar clientes com a cobrança de taxas ilegais e exorbitantes.

Na prática o Leasing mostra-se como uma compra e venda a prazo com reserva de domínio travestida de locação. Isto porque enquanto o consumidor não exerce a opção de compra pagando o valor residual, o bem permanece em nome da instituição financeira arrendadora. Logo, ocorrendo inadimplência, caracteriza-se o esbulho possessório, posse injusta do bem sanável via Ação de Reintegração de Posse. Com a reintegração de posse, o consumidor perde todos os valores pagos a título de locação. Seria até justo, não fosse o valor dos “aluguéis”, os quais correspondem, em alguns casos, a valor superior ao do próprio bem. Exemplificando: empresa “X” adquire um bem (valor de mercado: R\$ 44.000,00) arrendado por 24 meses pagando-se R\$ 2.000,00 por mês. Tal valor é corrigido com juros criminosamente capitalizados acrescidos de TR e outros ardilosos índices de correção. Ao fim do contrato, o consumidor paga ainda, caso opte pela aquisição do bem, um valor residual, que irá complementar as prestações pagas a título de aluguel. Com o pagamento do valor residual, a locação transmuda-se para compra e venda a prazo. Ora, em 24 meses o consumidor já haverá pago mais que o valor do bem, e ainda terá que desembolsar um valor residual que “complementará” (???) o valor do bem. É de se perguntar: Complementar o que, se o produto há muito já foi pago e as prestações totalmente quitadas em excesso?

Assim, em casos de inadimplência, o consumidor perde todos os valores pagos a título de aluguel que representam, na realidade, prestações para aquisição do bem. Muitos consumidores inadimplentes, lesados com a perda dos valores pagos em vários meses, ingressam na Justiça fulcrados no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, que dispõe:

Art. 53 – Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Ocorre que, conforme o exposto, o Leasing, em virtude de suas peculiaridade, difere da compra e venda e da alienação fiduciária em garantia. Logo, não se aplica o referido dispositivo legal do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos de Leasing. Este vem sendo o entedimento dos tribunais em todo o país.

Entretanto, tais decisões tomam por base tão somente o teor dos contratos assinados entre as partes, os quais caracterizam o Leasing como uma espécie de locação com promessa de compra caso a parte arrendatária pague o valor residual. Mas, na realidade, ninguém assina um contrato de Leasing tão somente para fruir do bem por um dado período pagando valores que, na prática, jamais corresponderão a um aluguel. O Leasing, hoje, constitui-se com o fim único de aquisição de produtos pela arrendatária. Tanto é verdade que em alguns contratos esta previsto o pagamento do valor residual mês a mês desde o início, cumulados com o “aluguel-prestação”. Desta feita, com o pagamento do valor residual desde o início, interpreta-se que o consumidor já optou pela aquisição do produto e vem pagando prestações que correspondem ao valor do bem. Logo, em caso de inadimplência, nada mais justo que a devolução das quantias já pagas. E para que não restem



dúvidas quanto a tais casos, é de se invocar o art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual “as cláusulas contratuais deverão ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor”, ou ainda buscar amparo nos princípios contratuais do Direito Civil, segundo os quais os contratos deverão ser interpretados contrariamente a quem os redigiu.

Ousando mais ainda em nossas divagações, reforçamos um entendimento que vem surgindo na doutrina brasileira, que refere-se à composição da prestação paga a título de aluguel. Ora, é bem verdade que a aludida prestação, na realidade, de forma alguma corresponde a um aluguel puro. Além do valor da locação, estão embutidos na prestação os juros, a correção monetária, percentual de depreciação do bem, comissão, valores correspondentes à compra e venda e, às vezes, o próprio valor residual. Nestes casos, a estipulação de uma cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas representa um verdadeiro abalo ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato, configurando ainda, enriquecimento ilícito por parte do credor. Inúmeros acórdãos vem reforçando este entendimento quanto à composição das prestações no Leasing.

Em assim sendo, nada mais justo que, em caso de retomada do bem por parte da instituição financeira com a consequente rescisão contratual, seja devolvido ao consumidor parte das prestações já pagas. No cálculo do valor a ser devolvido (liquidação por arbitramento), seriam deduzidos todos os encargos acima citados, restando ao consumidor os valores relativos à compra e venda. Quanto aos juros, é de se aplicar os constitucionais 12% ao ano previstos no art. 192, § 3º, da Constituição Federal de 1988, que a superada Súmula do STF insiste em reconhecer como norma de eficácia contida. Entendemos que um limite (12%) já encontra-se fixado, representando um teto máximo, e portanto de aplicação obrigatória com plena eficácia. Uma lei complementar vindoura apenas estabeleceria valores até esse limite máximo, já fixado constitucionalmente.

Via revisão contratual, o consumidor lesado por abusivas cláusulas do contrato de leasing, pode pleitear a nulidade da cláusula que estipule, em caso de inadimplência, a perda do bem e da integralidade das prestações já pagas. Mesmo sendo o Leasing um Contrato de Adesão, lembremos que, à luz do Código de Defesa do Consumidor e dos ensinamentos de Rezzónico, aderir no siempre es consentir.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/1998-fev-12/rediscutindo_leasing_direitos_arrendatario/