



Contrato de Leasing

Conceitos básicos que devem constar em seu contrato



Contrato de Leasing

Objeto



O objeto do contrato é o bem ou os bens, que devem ser descritos de forma individualizada, seja no próprio corpo do contrato, seja em documento anexo (TRA).

A arrendadora obriga-se a adquirir esse bem ou bens conforme a escolha exclusiva da arrendatária, do fornecedor por esta indicado.



Contrato de Leasing



Declinam-se as características dos bens que constituem o objeto do contrato, descrevendo-os, de modo a possibilitar a perfeita identificação. Os bens serão especificados em todas as suas particularidades, como: tipo do bem, a marca, a finalidade, o ano de fabricação, a cor e outros dados pertinentes.



Contrato de Leasing

Custo do bem arrendado



Deve ser esclarecida e especificada a composição integral do custo do bem, assim compreendido o total dos recursos desembolsados pela arrendadora para disponibilizar o bem para a arrendatária, incluindo preço pago, fretes, seguros, despesas de instalação, tributos ou outros.



Contrato de Leasing

CET Custos Efetivo Total



Nos contratos de arrendamento mercantil financeiro, somente com pessoas físicas, deverá constar a cláusula de CET - Custo Efetivo Total, onde os arrendatários conhecerão todos os valores pagos para aquisição e entrega do bem, permitindo a comparabilidade e a transparência.

No CET serão considerados tributos, tarifas, seguros, custos financeiros e demais encargos incorridos em decorrência da operação evidenciados pela taxa equivalente ou similar.



Contrato de Leasing

Valor Residual



Entende por valor que no ato do contrato as partes, por um comum acordo, estipulam que o bem deverá ter, depois de decorrido o prazo contratual. Pode ser um valor pré-determinado, um percentual sobre o valor de compra, ou ainda um valor a ser conhecido mediante a utilização de algum critério mencionado no contrato.



Contrato de Leasing

Contraprestações



As contraprestações são o preço do arrendamento mensal (ou periódico) do bem objeto do contrato, e deverão ser pagas pela arrendatária nas datas aprazadas, no domicílio da arrendadora ou onde esta indicar por escrito. O valor dessas contraprestações tomará em conta o custo do bem arrendado, o valor residual estipulado e suas eventuais antecipações.



Contrato de Leasing

Opções da Arrendatária



Ao término do período de arrendamento, a arrendatária poderá optar:

- ❖ Pela aquisição do bem, pagando a título de preço, o valor residual estipulado pelo contrato;
- ❖ Pela restituição do bem, que nessa hipótese será vendido a terceiro, em mercado livre, pela arrendadora. Caso o bem não encontre comprador por preço que cubra o valor residual contratado, a arrendatária será responsável por eventual diferença;



Contrato de Leasing

Opções da Arrendatária



- ❖ Pela renovação do arrendamento, assim entendida a continuação da relação, mediante a fixação, por comum acordo e na ocasião de novo prazo, preço e valor residual, tomando como custo básico do bem, para o novo período, o valor residual que havia sido fixado para o período inicial ou antecedente.



Contrato de Leasing

Antecipação do Valor Residual



Caso as partes venham a estipular antecipações relativas ao valor residual do bem, estas serão efetuadas pela arrendatária a título de caução (garantia).

Deve ser esclarecido que a estipulação de antecipações do valor residual implica em redução do valor das contraprestações mensais, em razão da diminuição dos custos financeiros do negócio.



Contrato de Leasing

Antecipação do Valor Residual



Os valores antecipados não poderão ser apropriados como receita pela arrendadora, nem contabilizados como despesa pela arrendatária.

Os valores caucionados permanecerão em poder da arrendadora até integral cumprimento de toda as a obrigações pactuadas, podendo a arrendadora, em caso de inadimplemento, utilizar essa garantia para cobertura de qualquer obrigação inadimplida, e não apenas para cobertura do valor residual.



Contrato de Leasing

Inadimplemento



Considera-se inadimplente o arrendatário se deixar de pagar no vencimento qualquer contraprestação, ou de efetivar nas datas aprazadas qualquer antecipação de valor residual, ou de cumprir na data estipulada eventual outra obrigação pecuniária decorrente do contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou intimação.



Contrato de Leasing

Inadimplemento



O inadimplemento do arrendatário implica em rescisão do arrendamento, de pleno direito; cabendo-lhe restituir imediatamente o bem à arrendadora, sob pena de ficar caracterizado o esbulho possessório.



Contrato de Leasing

Inadimplemento



Também implicará na rescisão de pleno direito do contrato o descumprimento, pela arrendatária, de outras obrigações pecuniárias decorrentes do contrato, notadamente, mas não exclusivamente:

- ❖ Deixar de fazer seguro do bem, se caso; deixar de indicar substituto ao fiador ou devedor solidário que venha a falecer, falir ou ser declarado insolvente, no prazo de 15 dias contados do evento;
- ❖ Deixar, sem justificativa, de exhibir o bem à arrendadora para vistoria, quando exigido.



Contrato de Leasing

Tolerância



A arrendadora poderá admitir o pagamento atrasado das obrigações pecuniárias decorrentes do contrato, por mera tolerância que jamais poderá ser interpretada como novação, transação ou revogação da cláusula resolutória expressa.

Em caso de pagamento atrasado, a arrendadora poderá exigir que a obrigação pecuniária vencida seja acrescida de comissão de permanência, multa de natureza moratória sobre o valor em aberto e juros de mora.



Contrato de Leasing

Tolerância



Por comissão de permanência entende-se o percentual destinado a ressarcir a arrendadora do custo financeiro incidente sobre o valor da obrigação pecuniária descumprida.

Por multa moratória entende-se pena contratual aplicação ao inadimplemento.



Contrato de Leasing

Extinção Antecipada do Arrendamento



Além da hipótese de rescisão por inadimplemento, o contrato poderá extinguir-se antes de seu termo nas seguintes hipóteses:

- ❖ Perecimento do bem arrendado;
- ❖ Falecimento, falência ou insolvência civil do arrendatário, caso os herdeiros, espólio ou massa falida não declarem operar pela manutenção do contrato.



Contrato de Leasing

Extinção Antecipada do Arrendamento



Ocorrendo extinção antecipada, a arrendadora calculará o valor do prejuízo decorrente, que consistirá no montante das obrigações pecuniárias vencidas e não cumpridas, acrescidas dos encargos moratórios, mais os lucros cessantes, estes correspondentes às obrigações pecuniárias vincendas, deduzidas do custo financeiro à taxa de (x) pelo período faltante até os respectivos vencimentos.



Contrato de Leasing

Extinção Antecipada do Arrendamento



Do montante assim calculado, será deduzido o valor alcançado pela venda do bem ou pago pela seguradora a título de indenização, se for o caso. Havendo saldo devedor, será exigível do arrendatário, seus sucessores ou garantes, caso se caracterize culpa pela rescisão antecipada.



Contrato de Leasing



Rua Diogo Moreira, 132 | 8º andar conj. 806

05423-010 Pinheiros | São Paulo – SP

Tel.: (11) 3095.9100

Email: abel@leasingabel.org.br

