

# 1º Simpósio de Self Storage



patrocínio

**BRA!N**



Apoio



# 1º Simpósio de Self Storage

**ASBRASS**  
Associação Brasileira de Self Storage

**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

>>

## Questões Jurídicas e Tributárias

### Coordenação:

**Jaques Bushatsky** – Advogado e pró-reitor da Universidade Secovi

### Debatedores:

**Fábio Santana** – Procurador do Município de São Paulo

**Thomaz Whately** – Advogado e membro da vice-presidência de Gestão Patrimonial e Locação do Secovi-SP

**Rodrigo Dias** – Advogado sócio no escritório VBD Advogados, especializado em Direito Tributário

## Conceito - EUA



“The self-service storage business is the **rental of commercial real estate**. (...) The self storage operator does not store tenant’s personal property. The storage operator rents a space suitable for storage purposes to the tenant. All storage activity is conducted by the tenant. Unlike warehouse operator, a self storage facility operator has no direct relationship with the tenant’s stored property. **The self storage operator is not a bailee and does not have care, custody or control of the tenant’s stored property.**”

“Self storage operators, like most other **comercial real state businesses**, use a rental agreement or lease to document the rental transaction. One distinguishing characteristic of self storage is that virtually all rentals are on a month-to-month basis. While customers do rent space for months and even years, the rental agreement can be terminated by either the action than office or retail landlords who typically lease a premise for one to five-years-leases.”

“It should be noted that **self storage is a rental of comercial**, not habitational, **real property.**”

## Conceito - Brasil

Locação de unidade autônoma denominada “espaço-box” (individual e privativo – podendo ser até climatizado), destinado ao armazenamento de bens diversos, cuja responsabilidade de acomodação, armazenamento e retirada é realizada diretamente por terceiros (auto-gestão).

- O Locador (Operador), mediante recebimento de um preço pelo aluguel, disponibiliza a posse e uso de um espaço-box no qual o locatário poderá armazenar bens de natureza diversa em conformidade com seus desígnios, respeitando algumas restrições expressamente destacadas no contrato-padrão (produtos perecíveis ou perigosos – explosivos, tintas, produtos tóxicos, dentre outros).
- Locação temporária, conforme a necessidade e uso do Locatário.

## Conceito - Brasil

- A atividade de **Self Storage** tem como “essência a locação imobiliária”: mera **locação de frações de espaço de bem imóvel, não havendo responsabilidade do Locador (titular do imóvel) pela manutenção ou guarda dos itens acomodados nos espaços alugados.**
- **O Locatário (PF ou PJ) é responsável pela escolha e utilização de códigos e chaves de acesso individuais** para fechamento da porta de seu “espaço-box”. O Locador não tem acesso algum ao “espaço-box”, nem mesmo possui a chave para abertura do cadeado.
- **Faz parte inequívoca das atividades imobiliárias e está compreendida na subclasse “aluguel de imóveis próprios” (CNAE 6810.2.02 – IBGE).**

## **Self Storage x Armazenamento x Depósito**

- O serviço de **armazenamento** refere-se mais propriamente às atividades dos armazéns-gerais, submetidos a um **regime especial de responsabilidade**. Ademais, **o serviço de armazenamento pressupõe um dever de manutenção, de conservação e de cuidado dos bens armazenados**, dever inexistente na relação entre o *Self Storage* e seus clientes.

Conforme afirma Fernando Boiteux Netto: "(...)Eles [os armazéns-gerais] estão sujeitos, portanto, a um regime especial de responsabilidade. **Armazéns-gerais são empresas mercantis que têm por finalidade a guarda e a conservação de mercadorias** com a faculdade de emissão, quando requerida de títulos de crédito que as representam. (...) **A empresa de armazéns-gerais responde pela guarda, conservação e pronta entrega das mercadorias recebidas em depósito. Responde o depositário, ainda, pela culpa, fraude ou dolo de seus empregados e prepostos e pelos furtos ocorridos dentro dos armazéns, 'bem como os danos decorrentes de seu manuseio inadequado, na forma da legislação específica'** (Lei 9.973/2000, art. 6º, §1º) Responsabilidade Civil decorrente da Guarda da coisa. *In Revista dos Tribunais, ano 72, vol. 573*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. pp. 13

## ***Self Storage x Armazenamento x Depósito***

- Além do ***Self Storage*** não possuir o **dever de zelo pela integridade dos bens recebidos**, também não se responsabiliza contratualmente pela elaboração de inventários, não fazendo qualquer controle dos bens colocados e retirados pelos locatários. **Não há conhecimento da descrição dos bens.**
- A exigência da legislação estadual no sentido de que, **quando os “espaços-boxes” forem alugados por contribuintes do ICMS** para alocação de mercadorias, as mercadorias devam ser acompanhadas de Notas Fiscais não afeta em nada tal questão, pois **a emissão dos documentos fiscais deve ser feito exclusivamente pelo Locatário.** (Portaria CAT/SP n.º 69/99 – reconhecimento da atividade).
- O ***Self Storage*** não tem responsabilidade dos danos causados a terceiros, ainda que resultantes de caso fortuito ou força maior (previsão contratual).

## ***Self Storage x Armazenamento x Depósito***

- O denominado **depósito voluntário**, estipulado mediante acordo entre as partes – assim como ocorre com o **depósito obrigatório** – apresenta como **elemento essencial a posse da coisa pelo depositário**. Como poderia o depositante se responsabilizar pela guarda, manutenção e conservação do objeto deixado em depósito se não detivesse a posse do bem?
- Com efeito, segundo a doutrina civilista, **a custódia da coisa constitui a principal obrigação do depositário**. Cabe ao depositário do bem guardá-lo e conservá-lo com o cuidado e diligência que costuma ter com as coisas que lhe pertencem (Orlando Gomes. Contratos. Editora Forense: Rio de Janeiro, 2008. pp. 416).



## **Self Storage x Armazenamento x Depósito**

- ao julgar ação de reparação de danos movida contra empresa que exerce a atividade de Self Storage, o TJSP reconheceu que as características do contrato então discutido não se adequavam às do contrato de depósito, nos seguintes termos:

**“o contrato celebrado é de locação, eis que o locatário alugou caixa (box metálico) para armazenamento de seus bens pessoais, aos quais só ele tinha acesso por meio de senha pessoal e cadeado. A locadora incumbia apenas a conservação da caixa, independentemente do conteúdo, que era de responsabilidade do locatário, não caracterizando, assim, contrato de depósito”.**

Apelação Cível nº 9173594-87.2009.8.26.0000. 30ª Câmara de Direito Privado  
– TJ/SP. Rel.: Des. Marcos Ramos. j. 16.03.2011.

## ***Self Storage x Armazenamento x Depósito***

“**LOCAÇÃO [SELF STORAGE]. Ação de Ressarcimento de danos materiais.** Sentença de improcedência. Interposição de apelação pela autora. Inundação de espaço que a ré havia locado para autora. Deterioração de documentos que estavam armazenados no local. Autora que não refuta a alegação de que a inundação de espaço onde estavam armazenados seus documentos tenha sido provocada por força maior. Fato incontroverso. Supostos prejuízos suportados pela autora em virtude de inundação do espaço locado não podem ser atribuídos à ré, uma vez que **o contrato de locação firmado entre as partes, em sua cláusula 6.3, dispõe que a locadora não responde por eventuais perdas e danos decorrentes de caso fortuito ou força maior, e a cláusula 6.4 da aludida avença exime a locadora de qualquer responsabilidade de danos decorrentes de inundação ou qualquer outra convulsão da natureza. (...). Relação havida entre as partes não tem natureza de contrato de depósito, mas sim de contrato de locação.**” (grifos nossos)

Apelação Cível nº 1085668-20.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, Acórdão – Registro nº 2019.0000436404; Relator: Des. Carlos Dias Motta. j. 03.06.2019.

## **Self Storage x Armazenamento x Depósito**

- **Armazenamento** (Decreto n.º 1.102, de 1903 - regras específicas a respeito do contrato de depósito, no que tange às empresas de armazéns gerais – não revogado pelo CCB) **e Depósito** (arts. 627 a 652 do CCB) **pressupõem a custódia, cuidado e conservação da coisa por aquele que oferece o serviço em ambas as situações.**
- **Self Storage: não enquadramento no item 11.04 da Lei Complementar n.º 116/2003:** “Armazenamento, depósito, carga, descarga, arrumação e guarda de bens de qualquer espécie”.
- Uma vez desconfigurado como “armazenamento, depósito, carga, descarga, arrumação e guarda de bens de qualquer espécie”, **o objeto comercial do Self Storage não se sujeita mais à pretendida cobrança de ISS, independentemente da superveniente identificação, ou não, destas atividades com a figura jurídica de locação imobiliária.** (voto do Conselheiro da 1ª Câmara Julgadora Efetiva - Sérgio Gonini Benício).

## Caracterização Jurídica

### Qual a disciplina jurídica deve ser adotada para o *Self Storage*?

Aplica-se a Lei n.º 8.245/91 ou Código Civil (locação de coisas)?

Não há dúvidas de que **a atividade de *Self Storage* tem conteúdo material de locação de imóveis**, atribuindo-lhe a classificação dentro da subclasse de **“aluguel de imóveis próprios”** (CNAE 6810-2/02). Os **“espaços-box” são parte integrante do estabelecimento comercial (imóvel do Locador-Operador), representando frações ideais (não individualizadas na forma de matrículas autônomas), mas perfeitamente identificáveis para fins de locação.**

➤ não se aplicam as disposições especiais da Lei de Locações de imóveis urbanos (Lei n.º 8.245/91) por se tratar de microssistema próprio - não compatível com a atividade de *Self Storage* (ex.: despejo, renovatória, direito de preferência).

## Caracterização Jurídica

- Não regulamentação específica.

A disciplina aplicada à locação decorrente da atividade de *Self Storage* encontra-se no **Código Civil (“Da Locação de Coisas”)**:

**Art. 565 – Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.**

Art. 2036 – A locação do prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua sendo regida.

**A locação (em linhas gerais), portanto, é regida pelo Código Civil e por leis especiais. Consiste em obrigação de dar, que não se confunde com a prestação de serviços que consiste em obrigação de fazer.**

## Caracterização Jurídica

- **obrigações de dar coisa certa:** o vínculo jurídico é estabelecido por uma das partes que fornece à outra determinado bem (para fruição), perfeitamente individualizado, que tanto pode ser móvel quanto imóvel.
- **obrigações de fazer:** uma parte realiza determinado ato ou presta um serviço; representando qualquer forma de atividade humana, lícita, possível e passível de ser objeto da obrigação. Os atos ou serviços, que dependem do esforço humano, podem ser trabalhos manuais, intelectuais, científicos ou artísticos.
- **a locação de bens é inconfundível com prestação de serviços.** A “característica da locação é o regresso da coisa locada a seu dono, ao que passo que o serviço prestado fica pertencendo a quem o pagou e não é suscetível de restituição” (Orlando Gomes – Contratos – 2ª ed. – Forense – Rio de Janeiro – p. 264)

## Caracterização Jurídica

- **Não se pode descaracterizar a natureza jurídica do *Self Storage*.**
- Trata-se de uma **atividade inserida no ramo imobiliário (locação de imóveis próprios)**, cuja operação resume-se na locação pelo titular do imóvel de “espaço-box” para terceiro (Locatário), mediante remuneração sucessiva (aluguel), não havendo nenhuma responsabilidade do Locador pela acomodação dos bens, devendo o Locatário ao final do contrato de locação devolver o “espaço-box” livre e desocupado. Ou seja > locação pura, conforme reza o contrato.
- **Eventuais atividades “acessórias” podem descaracterizar as atividades de locação de bens (“espaços-boxes”), configurando prestação de serviços?**
  - **sistema de segurança** – câmeras de vigilância voltadas à observação dos espaços comuns (em tese não se objetiva a segurança dos bens existentes nos “espaços-boxes”);

## Caracterização Jurídica

- **disposições acerca do seguro** – o Locador não possui seguro patrimonial para os bens acondicionados no “espaço-box”, sendo o Locatário obrigado a contratar e manter seguro patrimonial, com cobertura inclusive para incêndio, exceto caso o valor dos bens alocados não tenham valor (zero);
- Obs.: no ramo de automóveis até mesmo a contratação de seguro na unidade do estabelecimento não descaracteriza a natureza da locação.
- **existência de loja** – algumas unidades possuem loja para venda de caixas de papelão ou cadeados (CNPJ diferente), realizando venda inclusive para terceiros alheios à relação locatícia. Os Locatários normalmente levam suas caixas e cadeados;
- **Sala com internet grátis** - alguns galpões possuem sala com computador (*internet* grátis) para espera ou eventual apoio aos Locatários.



## Caracterização Jurídica

- **acesso do Locatário** – normalmente há uma recepção com um funcionário que abre e fecha o prédio, podendo o Locatário ter acesso automático ao seu boxe (código ou cartão magnético), mediante chave própria, dentro dos horários permitidos.

Obs.: de acordo com a Lei n.º 8.245/91, na locação de imóveis (*strictu sensu*), dentre os deveres do locador, não estabelece a obrigação de permitir o acesso amplo e irrestrito do locatário ao bem locado. Dentre as obrigações do Locador, fixadas pelo artigo 22 da Lei do Inquilinato, encontramos apenas o dever de garantir o uso pacífico do imóvel locado e de manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel. Igualmente, em locações de espaços comerciais é comum, sobretudo em edifícios mais antigos, a restrição de acesso a certos horários (mediante norma específica na Convenção de Condomínio), sem que isso descaracterize o contrato de locação.

## Caracterização Jurídica

**Importante: 99% da receita auferida pelo *Self Storage* decorre da locação dos “espaços-boxes”. O objeto do contrato é a locação do “espaço-box” e o valor específico da contrapartida financeira = aluguel.**

Obrigações de “dar” e de “fazer” x enquadramento dos produtos e serviços resultantes da atividade econômica (interpretação mais ampla – teoria moderna).

Embora possa se admitir que tais atividades configuram prestação de serviços, tais receitas (quando aplicáveis) não podem contaminar ou descaracterizar a atividade principal do *Self Storage* que é a locação.

**Alternativas (para pensar...):** segregação destas atividades acessórias (termos ou contratos apartados ao contrato de locação), atribuindo-se de forma segregada tais valores para tributação do ISS.

**Obrigado!**

**[thomaz.whately@lhoc.com.br](mailto:thomaz.whately@lhoc.com.br)**

**H U C K  
O T R A N T O  
C A M A R G O**