

Contrato de Leasing

Juliana Viana

- **International Financial Reporting Standards (IFRS)**

Normas internacionais de contabilidade, um conjunto de pronunciamentos contábeis internacionais publicados e revisados pelo IASB (International Accounting standards Board).

- Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) foi elaborado a partir do IFRS 16 – Leases, emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB) e aprovado pela Deliberação CVM nº 787 em 21.12.2017 pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) aprimorou as regras sobre arrendamento mercantil (leasing), com a edição da **Resolução nº 4.696**, em 27.11.2018, que altera o Regulamento anexo à Resolução nº 2.309, de 28 de agosto de 1996, que dispõe sobre as operações de arrendamento mercantil.

Art 1º O tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil rege-se-á pelas disposições desta Lei.

Parágrafo único - **Considera-se arrendamento mercantil**, para os efeitos desta Lei, o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta.

Lease Back

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.

Parágrafo 1º As operações de que trata este artigo somente podem ser realizadas com **pessoas jurídicas**, na condição de arrendatárias.

Parágrafo 2º 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.

Prazos

Art. 8º Os contratos devem estabelecer os seguintes **prazos mínimos de arrendamento**:

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**.

VGR

Art 11. Serão consideradas como **custo ou despesa operacional da pessoa jurídica arrendatária** as contraprestações pagas ou creditadas por força do contrato de arrendamento mercantil.

§ 1º A aquisição pelo arrendatário de bens arrendados em desacordo com as disposições desta Lei, será considerada operação de compra e **venda a prestação**.

§ 2º O preço de compra e venda, no caso do parágrafo anterior, será o total das contraprestações pagas durante a vigência do arrendamento, acrescido da parcela paga a título de preço de aquisição.

§ 3º Na hipótese prevista no parágrafo primeiro deste artigo, as importâncias já deduzidas, como custo ou despesa operacional pela adquirente, acrescerão ao lucro tributável pelo imposto de renda, no exercício correspondente à respectiva dedução.

§ 4º O imposto não recolhido na hipótese do parágrafo anterior, será devido com acréscimo de juros e correção monetária, multa e demais penalidades legais.

Resolução 2309/96

Art. 10. 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. 8º deste Regulamento.

Art. 7º Os contratos de arrendamento mercantil devem ser formalizados por instrumento público ou particular, devendo conter, no mínimo, as especificações abaixo relacionadas:

(...)

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 garantido** em qualquer momento durante a vigência do contrato, não caracterizando o pagamento do valor residual garantido o exercício da opção de compra;

Súmula 564, STJ

No caso de **reintegração de posse em arrendamento mercantil financeiro**, quando a soma da importância antecipada a título de valor residual garantido (VRG) com o valor da venda do bem ultrapassar o total do VRG previsto contratualmente, o arrendatário terá direito de receber a respectiva diferença, cabendo, porém, se estipulado no contrato, o prévio desconto de outras despesas ou encargos pactuados.

(Súmula 564, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/02/2016, DJe 29/02/2016)

Arrendamento Mercantil Financeiro

Resolução nº 2309/1996 – Art. 5º	Resolução nº 4696/2018 – Art. 5º
Art. 5º 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.	Art. 5º Considera-se arrendamento mercantil financeiro a modalidade de arrendamento que não for classificada como arrendamento mercantil operacional, conforme o disposto no art. 6º. (NR)

Arrendamento Mercantil Operacional

Art. 6º 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;**

III - o preço para o exercício da opção de compra seja o valor de mercado do bem arrendado;

Parágrafo 1º As operações de que trata este artigo são privativas dos bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e das sociedades de arrendamento mercantil.

Parágrafo 2º No cálculo do valor presente dos pagamentos deverá ser utilizada taxa equivalente aos encargos financeiros constantes do contrato.

Parágrafo 3º A manutenção, a assistência técnica e os serviços correlatos à operacionalidade do bem arrendado podem ser de responsabilidade da arrendadora ou da arrendatária.

Arrendamento Mercantil Operacional

Resolução nº 2309/1996 – Art. 6º	Resolução nº 4696/2018 – Art. 6º
Art. 6º Considera-se arrendamento mercantil operacional a modalidade em que:	“Art. 6º
II - o prazo contratual seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do prazo de vida útil econômica do bem;	II - o prazo efetivo do arrendamento mercantil seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do prazo de vida útil econômica do bem ”
IV - não haja previsão de pagamento de valor residual garantido.	IV - não haja previsão de pagamento de valor residual garantido;
§ 1º As operações de que trata este artigo são privativas dos bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e das sociedades de arrendamento mercantil.	V - o bem arrendado seja suficientemente genérico, de modo a possibilitar seu arrendamento subsequente a outra arrendatária sem modificações significativas; e
§ 2º No cálculo do valor presente dos pagamentos deverá ser utilizada taxa equivalente aos encargos financeiros constantes do contrato.	VI - as perdas decorrentes do cancelamento do contrato após o período de cancelamento improvável não sejam suportadas substancialmente pela arrendatária.
§ 3º A manutenção, a assistência técnica e os serviços correlatos à operacionalidade do bem arrendado podem ser de responsabilidade da arrendadora ou da arrendatária.	§ 4º Para os efeitos do disposto no inciso I do caput , se o exercício da opção de renovação ou qualquer forma de extensão contratual for considerada razoavelmente certa no início do contrato, deve ser considerado também o valor presente das contraprestações relativas ao período adicional.” (NR)

Arrendamento Mercantil Operacional

“Art. 6º-A Para efeito do disposto no art. 6º, considera-se:

I - prazo efetivo do arrendamento mercantil: o período de cancelamento improvável, juntamente com:

- a) períodos cobertos por opção da arrendatária de estender o prazo do arrendamento, se o exercício dessa opção for considerado razoavelmente certo, no início do arrendamento mercantil; e
- b) períodos cobertos por opção da arrendatária de rescindir o arrendamento, se o não exercício dessa opção for considerado razoavelmente certo, no início do arrendamento mercantil;

II - período de cancelamento improvável: o período mínimo do contrato durante o qual a arrendatária possui a opção de rescindir o arrendamento mercantil somente:

- a) nas hipóteses previstas na legislação;
- b) com a permissão da arrendadora; ou
- c) mediante o pagamento, pela arrendatária, de uma quantia adicional tal que a continuação do arrendamento mercantil seja considerada, desde o início, razoavelmente certa; e

III - vida útil econômica: o período remanescente a partir do começo do prazo do arrendamento mercantil, durante o qual se espera que o bem arrendado seja economicamente utilizável, independentemente da data de encerramento do contrato.

Parágrafo único. Para avaliar se os exercícios das opções de estender o prazo e de rescindir o arrendamento são ou não razoavelmente certos, **devem ser considerados todos os fatos e circunstâncias relevantes que criam incentivo econômico para a decisão da arrendatária**, inclusive:

- I - a comparação do valor contratado das contraprestações com o valor de mercado estimado no período coberto pela opção;
- II - as benfeitorias no bem arrendado com benefícios econômicos esperados significativos no período coberto pela opção;
- III - os custos ou dificuldades operacionais decorrentes da não continuação da operação; e
- IV - a importância do bem arrendado para as operações da arrendatária, seu grau de especialização, sua localização e a disponibilidade de alternativas adequadas.” (NR)

Classificação do Arrendamento Mercantil

“Art. 6º-B A classificação do arrendamento mercantil conforme o disposto nos arts. 5º e 6º deste Regulamento deve ser realizada:

I - no início do contrato;

II - no momento do exercício da opção de renovação que, ao início do contrato, não seja considerada razoavelmente certa; e

III - no caso de alteração contratual.

Parágrafo único. Nas situações mencionadas nos incisos II e III do **caput**, deve-se considerar, para os efeitos do disposto nos incisos I e II do art. 6º:

I - o custo do bem na data do exercício da opção de renovação ou da alteração contratual; e

II - o prazo efetivo do arrendamento mercantil remanescente, o valor presente das contraprestações remanescentes e a vida útil econômica do bem, todos a partir da data do exercício da opção de renovação ou da alteração contratual.”

(NR)

Classificação do Arrendamento Mercantil

