

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO, ATUÁRIA E
CONTABILIDADE
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

LEASING
(ARRENDAMENTO MERCANTIL)

GUSTAVO DE MOURA BRASIL MATOS

FORTALEZA
1999

LEASING
(ARRENDAMENTO MERCANTIL)



GUSTAVO DE MOURA BRASIL MATOS

Orientadora: JEANNE MARGUERITE MOLINA MOREIRA

**Monografia apresentada à
Faculdade de Economia,
Administração, Atuária e
Contabilidade, para a
obtenção do grau de
Bacharel em Ciências
Contábeis.**

AGRADECIMENTOS

Ao meus pais, Eudes e Ana Lúcia, que me deram forças para superar as dificuldades e me ajudaram e incentivaram a chegar neste momento de minha vida.

A minha irmã, Aline, que me ajudou na recuperação desta monografia que pensei estar deletada da memória de meu computador.

A Profa.: Jeanne, pela ajuda que me deu na elaboração desta monografia e que aceitou o desafio de me orientar após a mudança de meu orientador.

A minha namorada, Juliana Ponte, que soube compreender minhas dificuldades e me deu apoio nas horas mais difíceis da pesquisa.

A DEUS, pela minha existência, saúde e força para alcançar meus objetivos, pois sem Ele eu não chegaria a este ponto de minha vida.

E a todos que me ajudaram, de um modo ou de outro, na elaboração desta monografia.

Esta monografia foi submetida à Coordenação do Curso de Ciências Contábeis, como parte dos requisitos necessário à obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, outorgado pela Universidade Federal do Ceará - UFC e encontra-se à disposição dos interessados na Biblioteca da referida Universidade.

A citação de qualquer trecho da monografia é permitida, mesmo que feita com as normas de ética científica.

<hr/> Gustavo de Moura Brasil Matos	<hr/> Média
<hr/> Profa. Jeanne Marguerite Molina Moreira Profa. Orientadora	<hr/> Nota
<hr/> Prof. Josué Viana de Oliveira Neto	<hr/> Nota
<hr/> Prof. Osório Cavalcante de Araújo	<hr/> Nota

Monografia aprovada em:

RESUMO

Este trabalho tem o intuito de esclarecer ao leitor sobre uma forma de financiamento, que no mundo globalizado em que vivemos, representa um terço (1/3) de todas as operações em todo o nosso planeta, com peculiaridade bastante significativa em relação aos demais financiamentos, dentre elas, a dupla economia de Imposto de Renda, a não imobilização do bem, o financiamento total do valor do bem, a possibilidade de possuir sempre um bem de última geração, além de que, têm-se a opção de, no final do prazo de contrato, incorporar o bem ao seu Imobilizado ou renovar o contrato, pagando apenas, para isso o valor residual garantido, que em alguns casos poderá coincidir com o valor de mercado do bem. Por ser uma operação muito flexível, o *leasing* pode ser usado em vários seguimentos econômicos, como o imobiliário, o agrícola, o industrial e comercial. Já o contrato de arrendamento mercantil deve ser firmado entre a empresa de *leasing* (arrendadora) e a empresa interessada no bem (arrendatária) seguindo todos os preceitos do Banco Central do Brasil e toda a legislação pertinente ao *leasing*, tanto na parte contábil, quanto fiscal e financeira, com é estabelecida no final da pesquisa. O *leasing* possui ainda, um tratamento contábil diferenciado, pois não consta nas Demonstrações Contábeis por não fazer parte do Imobilizado nem no Exigível da empresa, figurando apenas com um aluguel, dentro das despesas da empresa, podendo figurar, também, em Notas Explicativas, mas esta operação não deixa de ser registrada no livro Diário da empresa. Em suma, a pesquisa vem com a intenção de esclarecer o leitor sobre como funciona o arrendamento mercantil.

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS

RESUMO

Introdução	01
1. Definições	03
1.1. Arrendatário	03
1.2. Fornecedor do <i>Leasing</i>	03
1.3. Arrendador	04
1.4. Bem	04
2. Origem do <i>Leasing</i>	05
3. Tipos de Operação de <i>Leasing</i>	06
3.1. <i>Leasing</i> Operacional	06
3.2. <i>Leasing</i> Financeiro	07
3.2.1. Variações do <i>Leasing</i> Financeiro	08
3.2.1.1. <i>Leasing</i> Imobiliário	08
3.2.1.2. <i>Leasing</i> Agrícola	10
3.2.1.3. <i>Sale and Lease Back</i>	10
3.2.2. Outras Operações de <i>Leasing</i>	10
3.2.2.1. <i>Leasing</i> Nacional	11
3.2.2.2. <i>Leasing</i> Internacional	11
3.2.2.3. <i>Leasing</i> Importação	11
3.2.2.4. <i>Leasing</i> Exportação	12
4. Vantagens e Desvantagens do <i>Leasing</i>	13
4.1. Vantagens	13
4.2. Desvantagens	16
5. Contrato de <i>Leasing</i>	17
6. Rescisão de Contrato	20

7. Tratamento Contábil do <i>Leasing</i>	21
7.1. O <i>Leasing</i> nas Demonstrações Contábeis	21
7.2. Ativação do Bem Arrendado	23
7.3. Contabilização	24
7.4. Influência do <i>Leasing</i> no Balanço e no Capital da Arrendatária	26
8. O <i>Leasing</i> e sua Legislação	35
8.1. Aspectos Contábeis	35
8.2. Aspectos Fiscais	36
8.3. Aspectos Financeiros	38
9. Conclusão	41
10. Bibliografia	42
ANEXOS	43

Introdução

Dentro de um mercado globalizado e cada vez mais competitivo, onde o público consumidor procura sempre adquirir bens mais modernos, de melhor qualidade, que lhe proporcione um conforto e bem estar cada vez maior, a um custo, de preferência, baixo, as empresas procuram se modernizar no menor espaço de tempo possível para atender as necessidades desse público cada vez mais exigente. Para tanto, as empresas procuram obter novos equipamentos de última geração e técnicas mais modernas de produção para se manterem "vivas" e conseguirem uma fatia cada vez maior deste mercado.

Para conseguir tais objetivos, as empresas tem que, de uma maneira ou de outra desembolsar uma certa quantidade de dinheiro, o que conhecemos com o nome de Capital.

Em alguns casos, certas empresas não possuem um montante de capital razoável para a aquisição destes bens, então recorrem a outras fontes de recursos, como os empréstimos a curto, médio e longo prazos e ainda, fontes de financiamentos, também com os mesmos prazos de pagamentos, como os bancos, por exemplo.

Neste trabalho será abordado um tipo de financiamento de bens relativamente novo no Brasil, comparado com outros já existentes, o *leasing* ou arrendamento mercantil.

No capítulo de início do trabalho foram definidos os principais termos, que são de suma importância para o bom entendimento do mesmo, utilizando citações de autores de renome na área contábil e financeira.

Far-se-á um relato, dentro do 2º capítulo das origens do arrendamento mercantil desde um passado remoto, na Grécia antiga, chegando Ao século XX, onde este tipo de operação teve um maior impulso com surgimento de empresas especializadas e uma legislação própria, aportando, finalmente em nosso país.

Aprofundando o trabalho, serão abordadas as principais operações de *leasing* utilizadas pelo mercado, bem como suas maiores diferenças, como os prazos de contratação de cada modalidade e as variações das mesmas.

Em capítulo subsequente será enumerada e explicada as maiores vantagens do *leasing* em relação a outros tipos de financiamento e as desvantagens que possui o arrendamento mercantil.

Logo a seguir, será demonstrado o contrato de *leasing*, evidenciando os principais itens a conter no contrato, a resolução específica do Banco Central que o rege e especifica, visto de uma forma minuciosa.

No capítulo de número seis, será evidenciado as possíveis causas que levariam qualquer uma das partes participantes a rescindir o contrato de *leasing*.

No penúltimo capítulo, o de número sete, será abordada a parte mais importante do trabalho, a que diz respeito Ao tratamento contábil do *leasing* ou arrendamento mercantil. Neste capítulo será demonstrado como esta operação se porta dentro das demonstrações contábeis, como é feita sua escrituração, tanto para o arrendador quanto para o arrendatário, como ativar o bem arrendado e qual a influência do *leasing* no Balanço e no capital da arrendatária.

Por fim, no último capítulo do trabalho, onde será citada a legislação que rege tanto na área contábil, como fiscal e financeira.

Através deste trabalho será dada uma contribuição para o melhor entendimento do funcionamento do *leasing* ou arrendamento mercantil, e, sem nenhuma pretensão, esclarecer as lacunas referentes a este tipo de operação, pois, hoje, as operações de arrendamento mercantil representam mais de um terço (1/3) das operações de financiamento que ocorrem em todo o planeta.

1. Definições

Antes do início do estudo do arrendamento mercantil, serão dadas algumas definições importantes, segundo autores consagrados e logo abaixo uma definição particular, para melhor entendimento do tema.

1.1. *Leasing*

"Contrato conferindo o uso de imóveis, equipamentos ou outros ativos fixos durante um tempo especificado em troca de pagamento, geralmente sob forma de aluguel." (DOWNES & GOODMAN, 1993, p.21)

"Em sentido amplo, *leasing* é uma operação realizada mediante contrato no qual o dono do bem (arrendador) concede a outrem (arrendatário) a utilização da mesma, por determinado prazo." (FORTUNA, 1994, p. 143)

"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 pelo arrendador, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta." (LEI nº 7132/83, parágrafo único)

Fazendo uma análise de todas as definições acima citadas pode-se definir *leasing* como sendo um contrato firmado entre duas pessoas, sendo a pessoa que arrendará o bem (seja ele móvel ou imóvel), obrigatoriamente jurídica e pessoa arrendatária, tanto física quanto jurídica, para a aquisição de um bem, por um determinado período de tempo, onde a pessoa que adquirir o bem (arrendatária) paga prestações ao dono do bem (arrendador) podendo adquiri-lo no final do contrato.

1.2. Arrendador

"Arrendador é a empresa de *leasing*, a financeira, com objetivo social exposto no estatuto; é ela que vai arrendar o que a arrendatária precisa, que já o tem, ou vai adquiri-lo, atendendo especificações e nome do fornecedor." (ANDRADE, 1993, p. 55)

A definição acima explicitada pode ser, ainda, simplificada, para melhor compreensão, como o arrendador sendo uma pessoa jurídica possuidora de bens com a finalidade de cedê-los a outras pessoas em troca de prestações ao longo de um determinado período de tempo.

USFEAC

1.3. Arrendatário

" Arrendatário é considerada a figura principal do contrato, porque dela é a idéia; a iniciativa é sua, resultante da necessidade de um bem móvel ou imóvel para atender a sua atividade, por não ter ou não querer descapitalizar parte de seu patrimônio na aquisição daquele bem." (ANDRADE, 1993, p. 55)

Da mesma forma, pode-se simplificar este item, frisando anterior, que o arrendatário poderá ser uma pessoa física ou jurídica que estabelece, através de contrato, o uso de um bem por um determinado período, pagando por ele prestações pré-estabelecidas.

1.4. Fornecedor do bem

USFEAC

" É a terceira pessoa; é o vendedor do bem encomendado pela arrendatária ou arrendador; só aparece nos contratos por interesse das partes, quando se trata de bem importado ou de alta tecnologia. Não se envolvendo de nenhuma forma com o que foi pactuado entre arrendador e arrendatária, que, estas sim, obrigatoriamente são parte do contrato." (ANDRADE, 1993, p. 56)

Simplificando a definição do ilustre autor, o fornecedor de bem é aquele onde serão captados os bens que são objetos do contrato de *leasing* firmado entre arrendador e arrendatário.

Definidas as principais peças que compõem as operações de arrendamento mercantil, será feita o aprofundamento da pesquisa.

2. Origens do *Leasing*

O *leasing* começou a ser utilizado, segundo relatos históricos, na antigüidade, mais especificamente na Grécia antiga, onde o sábio Thales foi criticado, pois seu conhecimento em nada contribuía para amenizar a miséria da população.

Então, a fim de provar o contrário, Thales, antevendo um ano de boas colheitas para as oliveiras comprou todas as prensas disponíveis em sua cidade, Mileto, e posteriormente sublocou-as aos produtores de óleo a preços elevados, obtendo expressivo lucro.

A modalidade de *leasing* conhecida hoje surgiu nos Estado Unidos, na década de 50. O método foi criado por Booth Jr., que em 1952 era proprietário de uma fábrica de alimentos na Califórnia, que certa vez, necessitou atender a um importante contrato de fornecimento firmado com o exército norte-americano, para a Guerra da Coréia, e não dispondo de equipamento suficiente para atender o pedido nem capital para comprar as máquinas resolveu aluga-las.

Com um *feeling* aguçado, criou mais tarde uma empresa de *leasing*, a *M.S Leasing*, que em 1954 atingiu um faturamento de cerca de US \$ 3 milhões.

Outra corrente pesquisadora afirma que a fonte inspiradora desta modalidade de financiamento foi o "*Lend and Lease Back*", promulgada pelo governo dos Estados Unidos, em 1941. Através desta Lei, Rosevelt estipulou um sistema de ajuda mútua aos aliados durante a 2ª Guerra Mundial.

Com esta Lei, os Estados Unidos tiveram um crescimento tal, que em janeiro de 1970 cerca de 50% das empresas americanas reuniram-se a *leasing*.

Em 1960 este tipo de operação foi pela primeira vez implantada na Europa, sendo difundida na França, na Alemanha e Inglaterra, chegando somente no Brasil no final da década de 60, mais especificamente, em 1967, introduzida por alguns empresários que não eram ligados a área financeira, sendo posteriormente dinamizado com a entrada no mercado de grupos nacionais, que concentraram seus esforços mercadológicos sobre um grande número de agências de seus bancos comerciais.

3. Tipos de Operações de *Leasing*

3.1. *Leasing* Operacional

Segundo DOWNES & GOODMAN (p.352), *leasing* operacional é:

“Modalidade de arrendamento mercantil, geralmente de equipamento, cujo contrato é feito por um período consideravelmente inferior ao seu tempo de vida útil, fornecendo o arrendador toda a manutenção e o serviço.”

Uma outra definição mais flexível, que podemos utilizar é:

Leasing operacional é firmado através de contrato, praticada diretamente entre o produtor dos bens, conhecido como arrendador, e os usuários destes, os arrendatários, podendo o arrendador ficar responsável pela manutenção do bem arrendado ou por qualquer tipo de assistência técnica que seja necessária para seu perfeito funcionamento.

Tal contrato, feito por período inferior ao da vida útil do bem, é geralmente encontrado no ramo de equipamentos de alta tecnologia como o de telefonia, equipamentos de informática, aviação, copiadoras, pois, em princípio, o equipamento e/ou a empresa arrendadora satisfazem as condições abaixo especificadas:

- O equipamento possui alto valor de revenda e mercado secundário ativo;
- A empresa arrendadora presta serviços adicionais aos seus clientes;
- A empresa arrendadora é fabricante do equipamento.

As operações de *leasing* operacional são opostas as operações de *leasing* financeiro, onde o arrendatário obtém basicamente todos os benefícios e arca com todos os riscos da propriedade do bem arrendado. E ainda, o arrendatário pode rescindir o contrato à hora que achar conveniente, mediante aviso preestabelecido no contrato, podendo devolver o equipamento caso se torne obsoleto ou não mais necessário.

Esta opção permite a redução de custos para o arrendatário, já que as prestações não amortizam o bem e ele não tem a opção de compra no final do contrato, funcionando, na verdade, como uma espécie de aluguel e, se o arrendatário quiser adquirir o bem ao final do contrato, terá que negociar com a empresa de *leasing*, e a aquisição, se houver, será feita pelo valor de mercado.

O valor presente das contraprestações do arrendamento, incluindo os custos e serviços de operação, não deve ultrapassar 90% do custo do bem arrendado. O prazo

contratual da operação deve ser inferior a 75% do prazo de vida útil do bem, com um mínimo de 90 dias. Não pode haver previsão de pagamento de Valor Residual Garantido (VRG).

3.2. *Leasing* Financeiro

Utilizando outra definição de DOWNES & GOODMAN (p.172), *leasing* financeiro é:

“Arrendamento mercantil no qual o serviço oferecido pelo arrendador ao arrendatário limita-se ao financiamento do equipamento. Todas as responsabilidades relacionadas com a posse do bem, como manutenção, seguros e impostos, são assumidas pelo arrendatário.”

Leasing pode ser ainda, a operação de financiamento sob a forma de locação particular, de médio a longo prazo, com base em um contrato, contrato este que estabelece as condições da operação de *leasing* e os direitos e obrigações do arrendador e do arrendatário, de bens móveis e imóveis, onde intervém a empresa de *leasing* (arrendador), a empresa produtora do bem objetivo do contrato (fornecedor) e a empresa que necessita utilizá-lo (arrendatária).

Mesmo que o arrendatário não necessite mais do serviço do ativo arrendado, ele é contratualmente obrigado a fazer pagamentos durante toda a vida útil do contrato de *leasing*. O pagamento do *leasing* torna-se uma despesa fixa, dedutível para fins de Imposto de Renda, que precisa ser paga em datas pré-definidas durante um período determinado e, como um empréstimo, deixar de fazer os pagamento contratuais poderá significar falência para o arrendatário.

Outra característica do *leasing* financeiro é que os pagamentos totais durante o período de *leasing* são maiores que o Custo dos Ativos arrendados. Em outras palavras, o arrendador precisa receber mais que o preço de compra do Ativo, a fim de ganhar seu retorno exigido sobre o dinheiro investido no Ativo arrendado.

Em uma visão financeira, esta operação pode ser vista como uma espécie de empréstimo que utiliza o bem como garantia e que pode ser amortizado num determinado número de aluguéis periódicos, que geralmente correspondem ao período de vida útil do bem.

Com o final do contrato, que não pode ser rescindido em tempo algum, um dos aspectos que o difere do *Leasing* Operacional, o arrendatário do bem tem uma das três opções especificadas a seguir:

1. Comprar o bem em questão por um valor que pode ser previamente contratado ou Valor Residual Garantido que pode, por ventura, ser o valor de mercado;

USFEAC

2. Renovar um contrato por um novo prazo, geralmente por taxas mais baixas que a inicial e tendo como principal o valor residual do bem;
3. Devolver o bem a arrendadora.

Quanto aos prazos mínimos de arrendamento dos bens há uma pequena diferenciação gerada pela vida útil dos mesmos:

Para bens de vida útil de até cinco anos o prazo mínimo de arrendamento é de dois anos e de três anos para os demais.

As Despesas adicionais, como Despesas de Seguro, manutenção, registro de contrato, o ISS (Imposto Sobre Serviços) e demais encargos que incorram sobre os bens arrendados, ficam a cargo do arrendatário.

Quanto as garantias da operação de *leasing* , estas estão asseguradas por notas promissórias avalizadas, equivalentes aos aluguéis contratuais e ao valor residual, sendo, ainda, possível ser negociada qualquer outra garantia.

USFEAC

3.2.1. Variações do *Leasing* Financeiro

O *leasing* financeiro, diferentemente do *leasing* operacional, possui variações, em vários seguimentos econômicos, com o de construção civil e agropecuária, além da já conhecida modalidade de arrendamento de máquinas e equipamentos industriais, mas um fato é certo, a essência da operação será, em qualquer modalidade a mesma, a de se obter um bem necessário à produção através de um plano de financiamento com a opção ao final do contrato de adquirir o bem e imobiliza-lo ou renovar o contrato.

3.2.1.1. *Leasing* Imobiliário

Tais operações de arrendamento são típicas de pessoas jurídicas, pois o imóvel deve, exclusivamente, destinar-se à atividade econômica da empresa.

As operações de *leasing* imobiliário ainda dividem-se em quatro tipos básicos, como especificaremos a seguir:

- **Normal**

Consiste na compra de um imóvel inteiro, pronto e acabado. A arrendadora adquire o imóvel especificado pela arrendatária, à vista, e o arrenda.

O cliente pagará, no prazo contratado (em média oito anos), uma contraprestação equivalente a parcela do principal mais juros (taxa de compromisso). Ao término do

contrato, restará um valor residual que pode oscilar de 1 a 30% do total do financiamento do bem.

As alternativas ao final do contrato são idênticas às do *leasing* financeiro.

- **Construção de Edifícios**

O terreno onde será construído o prédio pode ser comprado a terceiros ou ser feito o *lease back* do terreno da empresa arrendatária. No período de construção, a operação se desenvolve num regime de *pré-leasing*.

Durante este tempo, a arrendatária pagará a arrendadora apenas uma taxa conhecida como taxa de compromisso, que incidirá sobre as importâncias desembolsadas no decorrer da construção, onde os juros são cumulativos, como por exemplo:

Se, no primeiro mês de construção a arrendatária gastou R\$ 1.000,00, a taxa de compromisso incidirá sobre estes R\$1.000,00; no segundo mês a empresa desembolsou R\$ 1.800,00, a taxa de compromisso incidirá sobre os R\$ 1.000,00 iniciais mais os R\$ 1.800,00 do segundo mês, totalizando R\$ 2.800,00.

O acerto de contas ocorre, geralmente, uma vez por mês. A arrendatária examina estes números e o pagamento só é liberado depois de sua autorização. Quando a obra é acabada, inicia-se o contrato de *leasing* propriamente dito, calculado sobre o valor da obra concluída.

A taxa de compromisso incidente no *pré-leasing* pode ser capitalizada e incorporada ao custo da operação.

- **Lease Back Imobiliário**

Na maioria dos casos, esta operação é utilizada por empresas que desejam mudar o perfil de seu passivo com uma operação saneadora.

Consiste na venda do imóvel pela empresa proprietária à empresa de *leasing*. A ex-proprietária contrata a recompra desse mesmo imóvel, através do arrendamento mercantil. O próprio imóvel é dado como garantia de pagamento.

Para a arrendatária, a vantagem é grande, pois continua na posse do bem e pode abater integralmente do Imposto de Renda as contraprestações referentes ao arrendamento, como Despesa Operacional.

- **Operações Sindicalizadas**

São utilizadas para viabilizar grandes projetos. Neste tipo de arrendamento, várias empresas de *leasing* se reúnem, formando um *pool* que elegerá, entre elas, um coordenador do empreendimento. Este poderá abranger desde a compra do terreno até a instalação de todos os equipamentos.

A operação em que a arrendatária só tem o trabalho de entrar na fábrica é denominada *turn key*.

Como exemplo destas operações sindicalizadas temos a instalação da fábrica de carbureto de cálcio da White Martins em Minas Gerais. O custo chegou a mais de US\$ 44 milhões e 11 empresas de *leasing* integraram o *pool* da obra.

3.2.1.2. Leasing Agrícola

É a operação, como o próprio nome já identifica, destinada a aquisição de bens móveis e imóveis com a finalidade de atender as necessidades dos produtores agrícolas.

Neste tipo de arrendamento há a possibilidade de pagamento das contraprestações com periodicidade superior a seis meses e com prazo máximo de doze meses,

3.2.1.3. Sale and Lease Back

Este tipo de operação é uma variação do *leasing* financeiro, pela qual uma pessoa jurídica vende bens de seu Imobilizado a uma empresa de *leasing* e, simultaneamente, os arrenda de volta com opção de compra exercitável após o término d prazo contratual.

É uma alternativa para a empresa que possui um Imobilizado muito vasto e que impede a otimização dos recursos disponíveis, ou como uma forma de obtenção de recursos para Capital de Giro, razão pela qual se tornaram operações privativas das instituições financeiras.

3.2.2. Outras Operações de Leasing

Sob o ponto de vista da localização geográfica de sede das pessoas jurídicas envolvidas nos contratos de *leasing*, podemos classificar as operações de *leasing* da seguinte maneira:

3.2.2.1. *Leasing* Nacional

É o contrato entre pessoas jurídicas sediadas no país. Ele tem como objeto bens produzidos no país ou bens importados. Neste último caso aplicadas as disposições do art. 10 da Lei nº 7.099.

3.2.2.2. *Leasing* Internacional

É o contrato firmado entre uma pessoa jurídica sediada no país e uma outra sediada no exterior.

A propriedade do bem é da empresa de *leasing* no exterior que o arrenda a um cliente localizado no Brasil. O prazo mínimo para a operação se realizar é de dois anos, e o valor a ser considerado no contrato é FOB (sem despesas de transporte e importação), sobre o qual incidem as taxas internacionais.

3.2.2.3. *Leasing* Importação

Está previsto nos arts. 16 e 17 da Lei nº 6.099, que dispõe sobre os contratos de arrendamento mercantil celebrados com entidades sediadas no exterior. Assim, a empresa sediada no país escolhe, no exterior os bens de que necessita e os mesmos lhe são arrendados por uma companhia de *leasing* sediada no Brasil que , previamente, fechou um contrato de *leasing* com uma empresa no exterior. Esta operação assemelha-se à importação financiada por instituições financeiras sediadas no exterior.

A propriedade do bem fica com a arrendadora nacional, que é responsável pela sua importação. Quanto aos prazos mínimos, são também de dois anos, mas o valor da operação inclui transporte, Despesas Aduaneiras e impostos, como o de importação, o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) e Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS).

As prestações podem ser pagas em real convertido para o dólar pelo câmbio mais a taxa de juros internacional, ou em real com a taxa de juros nacional, fixa ou variável, sendo que toda a operação deve ser aprovada pelo Banco Central.

Este tipo de operação pode ser realizada tanto por bancos nacionais como por internacionais, que importam um bem através do contrato de *leasing* internacional de um arrendador no exterior e subarrendam ao cliente através de sua empresa de *leasing*.

3.2.2.4. Leasing Exportação

Tal modalidade está prevista no art. 20 da mesma Lei que regulamenta o *leasing* importação. Assim, um fabricante ou vendedor no país vende seu produto a uma companhia de *leasing* sediada no país e esta o arrenda através de um contrato de *leasing* internacional, sendo, também, toda a operação fiscalizada pelo Banco Central.

Os contratos de *leasing* podem ser firmados em moedas estrangeiras com o cliente no exterior.

4. Vantagens e Desvantagens do *Leasing*

4.1. Vantagens

As operações de *leasing* trazem uma série de vantagens devido sua importância como alavancadora de negócios dos bancos é um instrumento fundamental para investimentos das empresas, como veremos a seguir:

- **Financiamento Total do Equipamento ou Imóvel**

A operação de *leasing* proporciona um financiamento equivalente a 100% do preço de aquisição dos bens que são objeto do arrendamento mercantil, pois quem os adquire é a empresa de *leasing*, que será a única responsável pelo pagamento do preço de aquisição, sendo todos os encargos referentes à instalação e serviços adicionais, normalmente, incluídos na operação.

Além de não se exigir pagamentos iniciais, as chamadas entradas, as operações de *leasing* tem o seu Custo totalmente explícito, não havendo a necessidade de reciprocidade de saldo médio. Nestas condições, o arrendatário obtém o bem desejado sem desviar Recursos Financeiros do seu Capital de Giro.

- **Liberção do Capital de Giro**

O pagamento dos aluguéis, simultaneamente com a geração de lucros ou economias pelos bens arrendados, permite que os recursos não investidos para a aquisição de bens sejam aplicáveis em outras atividades rentáveis da empresa. Os recursos financeiros liberados pelo *leasing* poderão ser utilizados, por exemplo, na aquisição à vista de matéria-prima em lotes maiores, passando a empresa a usufruir dos descontos especiais que diminuirão os seus Custos de Produção.

- **Utilização de Equipamentos com Tecnologia Atualizada**

Como a arrendatária não precisa capital adicional para a obtenção do equipamento, pois os aluguéis são pagos com os próprios rendimentos da produção dos bens arrendados,

a empresa pode substituir, freqüentemente, os seus equipamentos, utilizando sempre tecnologia atualizada.

- **Prazo de Operação Compatível com a Amortização Econômica do Bem**

O prazo de arrendamento constitui uma das grandes vantagens do arrendamento mercantil no Brasil, porque a maior parte dos recursos existentes no mercado financeiro é oferecido a prazos relativamente curtos.

Já o *leasing* permite que a arrendatária compatibilize o prazo da operação com o prazo de retorno do investimento em ativo permanente.

Devido a não-compatibilização de prazos das fontes de financiamento com as aplicações em Ativos Fixos criaram-se problemas crônicos de liquidez nas empresas nacionais, provocado pelo esvaziamento do Capital de Giro de grande parte destas empresas.

No caso do *leasing*, o prazo mínimo para a contratação da operação é de dois anos.

- **Encargos Prefixados e Totalmente Qualificáveis**

Todos os encargos da operação de *leasing* são fixados na assinatura do contrato e não há qualquer outro ônus indireto incidindo sobre a operação. Vale ressaltar que nas operações em que há obrigatoriedade de saldo médio como recíproca ou garantia de duplicatas a empresa usuária está deixando de receber juros sobre saldos financeiros não utilizados, o que representa uma elevação nos Custos Financeiros da empresa a patamares surpreendentemente altos.

- **Conservação de Linhas de Crédito**

O contrato de *leasing* não é contabilizado como um empréstimo e sim como aluguéis, amortizados mês a mês, constituindo-se numa despesa, portanto não incluído no Exigível da empresa como uma de suas obrigações. Dessa forma os índices financeiros da empresa ficam inalterados, mantendo sua capacidade de obtenção de novos empréstimos.

- **Flexibilidade**

O *leasing* é a modalidade de financiamento mais flexível do mercado financeiro e pode amoldar-se às necessidades de cada cliente da maneira mais adequada para este.

As formas de pagamento dos aluguéis, prazo e valor residual é totalmente flexível, podendo, o arrendatário aquela de pagamento que mais se adeque a geração de Caixa e de Lucros.

O arrendamento mercantil é uma ferramenta importante para o planejamento de ganhos e para o planejamento tributário das empresas, pois através de operações de *leasing* Despesas poderão ser antecipadas ou postergadas, predimensionando os lucros de curto e médio prazos, conforme os objetivos estratégicos da empresa. Como exemplo podemos citar empresas que desenvolvam atividades sazonais que poderão utilizar o *leasing* com aluguéis variáveis sincronizados com sua geração de Caixa.

- **Dupla Economia de Imposto de Renda**

As Despesas de *leasing* são totalmente dedutíveis no lucro tributável para efeito de Imposto de Renda, ocasionando, por conseguinte, redução substancial no Custo final da operação.

Pela nova Lei do Imposto de Renda, o *leasing*, quando comparado a compra do bem, continua a propiciar uma economia adicional do pagamento do Imposto de Renda, pois a arrendatária, pelo fato de não imobilizar o bem arrendado, não aumenta o valor contábil e, portanto, não sofre redução no saldo das variações monetárias, que é um item dedutível do Lucro tributável.

- **Custo Menor do que a Compra**

Conforme o custo das demais fontes de capital e dependendo das alternativas de investimento dos recursos financeiros liberados pela operação, o *leasing* pode ser a alternativa mais econômica para a empresa, quando comparada com a compra, um simples aluguel ou a terceirização, pois ele apresenta uma dupla vantagem fiscal.

4.2 Desvantagens

Como tudo que já conhecemos e como fala um dito popular " nada é perfeito ", com o *leasing* não poderia ser diferente , pois se ele possuísse apenas vantagens e nenhuma desvantagem todos o utilizariam.

Alguns desses pontos fracos que podemos apontar são:

- ✓ a) no que diz respeito a juros, a operação geralmente acarreta encargos maiores que em financiamentos comuns;
- ✓ b) muitas vezes, as deduções fiscais que o *leasing* permite são mais ilusórias que reais;
- ✓ c) deixa o inteiro valor residual nas mão do arrendador;
- d) estabelece um gasto fixo para o arrendatário;
- e) reduz a elasticidade da oferta, já que, por vezes, a empresa não dispõe de bens obsoletos antes que o contrato de *leasing* termine;
- ✓ f) não oferece a empresa arrendatária o *status* que alcançaria com a propriedade do bem;
- ✓ g) aumenta o risco de perda da posse, sobretudo nos períodos difíceis da empresa, caso as prestações não sejam pagas.

5. O contrato de *Leasing*

Para se firmar um contrato de *leasing* é necessário haver um arrendador, um arrendatário e necessariamente um bem, objeto da operação.

Além disso, deve-se observar uma série de minúcias que são partes integrantes do contrato como define a Resolução nº 2.309, do Banco Central, de 28 de agosto de 1996, em Capítulo III, disciplina como deverá ser composto o contrato de *leasing*.

Todos os contratos de *leasing* deverão ser formalizados por instrumento público ou particular, devendo conter, no mínimo, as seguintes especificações:

I – a descrição dos bens que constituem o objeto do contrato, com todas as características que permitam sua perfeita identificação;

II – o prazo do arrendamento;

III – o valor das contraprestações ou a fórmula de cálculo das contraprestações, bem como o critério para seu reajuste;

IV – a forma de pagamento das contraprestações por períodos determinados, não superiores a 1 (um) semestre, salvo no caso de operações que beneficiam atividades rurais, quando o pagamento pode ser fixado por períodos superiores a 1 (um) ano;

V – as condições para o exercício por parte da arrendatária do direito de optar pela renovação do contrato, pela devolução dos bens ou pela aquisição dos bens arrendados;

VI – a concessão a arrendatária de opção de compra dos bens arrendados, devendo ser estabelecido o preço para seu exercício ou critério utilizável na sua fixação;

VII – as despesas e os encargos adicionais, inclusive despesas de assistência técnica, manutenção e serviços inerentes a operacionalidade dos bens arrendados, admitindo-se, ainda, para o *leasing* financeiro:

a) a previsão de a arrendatária pagar o valor residual garantido em qualquer momento durante a vigência do contrato, não caracterizando o pagamento do valor residual garantindo o exercício da opção de compra;

b) o reajuste do preço estabelecido para a opção de compra e o valor residual;

VIII – as condições para a eventual substituição dos bens arrendados, inclusive na ocorrência de sinistro, por outros da mesma natureza, que melhor atendem a conveniência da arrendatária, devendo a substituição ser formalizada por intermédio de aditivo contratual;

IX – as demais responsabilidades que vierem a ser convencionadas, em decorrência de:

a) uso indevido ou impróprio do bem arrendados;

b) seguro previsto para a cobertura dos bens arrendados;

c) danos causados a terceiros pelo uso dos bens;

d) ônus advindos de vícios dos bens arrendados;

X – a Faculdade de a arrendadora vistoriar os bens objeto do arrendamento e de exigir a arrendatária a adoção de providências indispensáveis a preservação da integridade dos referidos bens;

XI – as obrigações da arrendatária, nas hipóteses de inadimplemento, destruição, perecimento ou desaparecimento dos bens arrendados;

XII – a faculdade de arrendatária transferir a terceiros no País, desde que haja anuência expressa da entidade arrendadora, os seus direitos e obrigações decorrentes do contrato, com ou sem co-responsabilidade solidária.

Quanto aos prazos mínimos para o contrato de *leasing* temos:

a) 2 (dois) anos, compreendidos entre a data de entrega dos bens a 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, e

b) 3 (três) anos para arrendamento de outros bens; nos casos referentes ao *leasing* financeiro.

E, 90 (noventa) dias para o *leasing* operacional.

Os contratos de *leasing* de bens cuja aquisição tenha sido efetuada com recursos provenientes de empréstimos contraídos, direta ou indiretamente, no exterior devem ser firmados com cláusula de variação cambial.

Sob o ponto de vista jurídico, o contrato de *leasing* pode ser considerado um contrato:

- a) bilateral, por conter obrigações para ambas as partes;
- b) sinalagmático, pela dependência recíproca das obrigações;
- c) oneroso, decorrente da própria natureza dos negócios;
- d) consensual, já que é perfeito e acabado com a simples manifestação da vontade das partes;
- e) comutativo, pois à prestação corresponde uma contraprestação;
- f) por tempo determinado, por força do art.5º da Lei nº 6.099/74;
- g) de execução diferida, por conter cláusula oferecendo à arrendatária três opções no final do contrato;
- h) *intitue personae*, pois desde o momento em que o *leasing* tem contratante determinado e só por sua causa vai existir o contrato, este se insere como tal, já que " um contrato é *intitue personae* quando a consideração da pessoa de um dos contratantes é, para o outro, o elemento determinante de sua conclusão." (PAGE, apud Orlando gomes, 1977, p.99);

- i) atípico normativo, pois a causa é precisamente atípica porque é nova e diversa a cada uma das que são próprias dos contratos nominais.

6. Rescisão de Contrato

Pode-se considerar rescindido o contrato de *leasing* de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, apenas nos seguintes casos:

- ⇒ Se a arrendatária e/ou os arrendadores deixarem de cumprir quaisquer das obrigações contidas no contrato firmado, sejam elas principais e/ou acessórias;
- ⇒ Se verificar qualquer autorização, modificação ou transferência do controle acionário da arrendatária, sem a prévia autorização da arrendadora;
- ⇒ Se houver protesto de títulos contra arrendatária;
- ⇒ Se a arrendatária caracterizar sua insolvência, impetrar concordata preventiva, requerer ou tiver requerida sua falência;
- ⇒ Se vier a ser requerida ou declarada intervenção ou liquidação da arrendatária, ou no caso de encerramento de suas atividades;
- ⇒ Se contra a arrendatária for movida medida judicial ou administrativa capaz de abalar o seu crédito ou afetar os bens;
- ⇒ Se for constatado a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento firmado, fornecido ou entregue a arrendadora pela arrendatária.

Com a rescisão do contrato por qualquer dos motivos citados, fica a arrendatária obrigada a restituir os bens adquiridos junto a arrendadora dentro do prazo de vinte e quatro horas contados a partir do recebimento do aviso de rescisão, devolvendo o bem em perfeito estado de uso e conservação, salvo o desgaste pelo uso normal.

A rescisão do contrato virá ainda a acarretar o vencimento antecipado de todas as obrigações contratuais e a obrigação da arrendatária de efetuar o pagamento à arrendadora do saldo devedor deste contrato, transferindo à arrendatária o domínio, a posse, o direito e a ação sobre os bens.

Caso a arrendatária, após a devolução dos bens, deixe de efetuar o pagamento do saldo devedor à arrendadora, será a esta facultado a venda de bens no estado em que tiverem sido devolvidos pelo preço e em condições por ela obtidos.

7. Tratamento contábil do *leasing*

Salvo algumas raras exceções, a prática do registro contábil do *leasing* no Brasil tem sido a de considerá-lo como um aluguel, não sendo efetuada a ativação do bem recebido e nem o registro dos compromissos de pagamento das prestações.

O *leasing* é contabilizado como uma despesa pelo valor das prestações do arrendamento e, ao final do contrato, se a arrendatária optar por ficar com o bem, é que se efetua a sua ativação pelo valor contratado.

Na prática, portanto, a grande maioria dos contratos de arrendamento mercantil, apesar de consistir em essência numa operação de financiamento, vem sendo contabilizado como operação de aluguel.

Também é praticado o reconhecimento imediato dos resultados nas operações de *Sale-leaseback*. Essa prática vem decrescendo, com muitas empresas diferindo esse lucro para apropriação durante o contrato de arrendamento, como forma de minimizar os erros técnicos derivados da prática brasileira de tratamento do *leasing*.

BSFEAC

7.1. O *leasing* nas Demonstrações Contábeis

Em razão do critério de contabilização usado atualmente em nosso país, até o momento em que for exercida a opção de compra pela arrendatária, o Ativo Imobilizado e o Passivo Exigível não apresentam qualquer registro. Por outro lado, os valores das contraprestações pagas são contabilizados no Resultado do Exercício do efetivo vencimento.

Como esse registro normalmente não aparece nas Demonstrações Financeiras destacadamente, necessário se faz sua revelação aos usuários, bem como dos valores do Ativo Imobilizado e do Passivo Exigível que seriam contabilizados se a operação fosse registrada como uma compra financiada.

A legislação do *leasing* dispõe que as sociedades de Capital Aberto, quando forem arrendatárias, deverão registrar os contratos em Contas de Compensação e menciona-las em Notas Explicativas.

Com a *Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76)*, as Contas de Compensação deixaram de existir, mas permanecem as Notas Explicativas.

Abaixo temos um exemplo de Notas Explicativas:

a) A companhia Legal em 31.12.X1 possuía a seguinte posição, relativamente aos contratos de arrendamento mercantil:

	MÁQUINAS INDUSTRIAIS	EQUIPAMENTOS INFORMÁTICA	TOTAL
Data de contrato	15.10.X0	10.05.X0	—
Data de opção	15.10.X2	19.05.X3	—
Valor do contrato (IGPMs)	100.000	250.000	350.000
Valor pago (IGPMs)	60.000	150.000	210.000
Taxa de juros (% a.a.)	9	10	—

b) A companhia tem em 31.12.19X1, diversos contratos de arrendamento mercantil que, caso fossem capitalizados, resultariam em:

Imobilizado Corrigido:

Terrenos	3.000.000
Edifícios	5.000.000
Veículos	800.000
Máquinas Arrendadas	<u>15.000.000</u>
	23.800.000
Depreciação Acumulada	(12.000.000)
Imobilizado Líquido	<u>11.800.000</u>

Exigível a Longo Prazo

Financiamentos Bancários	3.500.000
Obrigações por Arrendamento de Máquinas vencíveis em parcelas mensais de \$ XX.XX.XX até 19X9	<u>5.000.000</u>
Total	<u>8.500.000</u>

c) Em 31 de dezembro de 19X4, a companhia, através de uma operação de *Leaseback*, firmou contrato de arrendamento mercantil de Equipamentos Industriais próprios. Os equipamentos foram vendidos a valor de mercado e o Lucro decorrente desta transação foi diferido para apropriação ao resultado proporcionalmente a prazo do contrato de arrendamento, como mostrado a seguir:

Valor da venda	234.540
Valor líquido contábil	(48.098)
Lucro	186.442
Atualização monetária	9.751
Resultado de Exercícios Futuros	196.193

Em 31 de dezembro de 19X4, o principal do contrato equivalia a 22.535.670 IGPMs, sendo seu prazo de 36 meses, com prestações mensais, vencendo a primeira em 30.06.X5 e a última em 31.05.X7. sobre o contrato incidem encargos de juros de 6,00 % a.a. além da correção monetária com base no IGPM.

- d) Todos os veículos da companhia são arrendados por contratos de 36 meses, ficando por conta da companhia as despesas de manutenção e licenciamento. A companhia garante os valores residuais estipulados nos contratos. O total do contrato (incluindo o valor residual garantido) e aluguéis mínimos anuais desses contratos são aproximadamente de \$ 5.000.000 e \$ 3.000.000 respectivamente.

Fonte: FIPECAFI & ARTHUR ANDERSEN (1994, p. 259,260)

Os bens que estão em posse da empresa pelo arrendamento mercantil não são registrados no Balanço Patrimonial (Ativo) da empresa, porque esta tem a posse e não a propriedade dos bens. Todavia, devem ser destacados em Notas Explicativas, pois as contraprestações representam dívidas da arrendatária para com a arrendadora.

Assim, quando se analisa o grau de endividamento da empresa, adicionam-se os aluguéis que serão desembolsados no próximo ano, para os bens arrendados.

O *Parecer nº 4, do Accounting Principles Board*, diz que:

"os Exigíveis são contabilizados quando as obrigações para transferir direitos no futuro são efetivadas."

Para o *leasing*, à medida que o tempo for passando, e for sendo utilizado o bem arrendado, é que surge a obrigação, embora haja um contrato e, legalmente, existe uma obrigação irretratável e irrevogável.

7.2. Ativação do bem arrendado

Na ativação do bem arrendado, a contabilização do Ativo Imobilizado e do passivo devem ser feitas no momento da contratação pelo valor presente (valor atual dos Fluxos de Caixa futuros, descontados à taxa prevista contratualmente). Esse valor corresponde ao que seria pago se a operação fosse a vista. Quando explicitada esta taxa, deve-se calcular a taxa implícita do contrato. A partir de então devem ser efetuados os registros periódicos da Depreciação do bem e dos Encargos Financeiros do Passivo.

A Depreciação deve ser feita com base na vida útil do bem e não com base no prazo contratado de arrendamento.

Cada prestação deve ter o seu valor dividido na parcela que representa a Amortização da dívida e na que representa os juros. Caso a dívida esteja sujeita à correção ou variação cambial, sua atualização deve ser registrada como variação monetária.

Ao final do contrato, se a empresa optar por ficar com o bem, não há nada a registrar no seu Ativo Imobilizado. O pagamento efetuado do valor opcional de compra representa uma baixa do passivo registrado.

Caso a empresa decida por devolver o bem, o efeito deverá ser reconhecido no resultado do período. Efetua-se a baixa do bem pelo seu valor contábil, apurando-se assim o resultado como se fosse alienação.

Dessa forma, a contabilização do *leasing* evidencia o valor real do Imobilizado da empresa e também o valor total das dívidas, incluindo as assumidas por arrendamento mercantil, apurando um resultado de acordo com o regime de competência (realização da Receita e confrontação com Despesa).



7.3. Contabilização

No caso da escrituração contábil das operações de *leasing* pode-se destacar alguns lançamentos que devemos ser observados, a seguir:

1) Recebimento e pagamento dos aluguéis

Recebimento do aluguel (Locador)

D - BANCO C/ MOVIMENTO

(Banco GM)

C - RECEITA OPERACIONAL

(*Leasing* - Ind. Alfa)

Pagamento do aluguel (Locatário)

D - DESPESAS GERAIS DE TRANSPORTES

(*Leasing* - Camin. Truck)

C - BANCO C/ MOVIMENTO

(Banco GM)

2) Referentes a gastos de conservação do bem

- D - DESPESA GERAL DE TRANSPORTE
(*Leasing* - Camin. Truck / conservação)
- C - BANCO C/ MOVIMENTO
(Banco GM)

3) No que se refere a gastos com manutenção

- D - DESPESA GERAL DE TRANSPORTES
(*Leasing* - Camin. Truck)
- C - BANCO C/ MOVIMENTO
(Banco GM)

4) Quanto a venda e aquisição do bem

Venda do bem (Locador)

- D - BANCO C/ MOVIMENTO
(Banco GM)
- C - VEÍCULOS EM *LEASING*
(Camin. Truck)

Aquisição do bem

- D - VEÍCULOS
(Camin. Truck)
- C - BANCO C/ MOVIMENTO
(Banco GM)

Continuando no que se refere ao tratamento contábil do *leasing*, as sociedades que atuam na área de arrendamento mercantil vêm adotando critérios contábeis que têm, na maioria dos casos, produzido antecipação de despesas com as consequentes incrementações de Ativo e de Patrimônio Líquido. Isso tem ocorrido como uma espécie de

compensação que a legislação fiscal tem procurado obter em decorrência das antecipações de Despesas inseridas nas Demonstrações Contábeis das sociedades arrendatárias.

De acordo com os princípios fundamentais de contabilidade e com os próprios objetivos das Demonstrações Contábeis, deve a essência sempre prevalecer sobre a forma quando ambas não são coincidentes. No caso específico do *leasing*, para atendimento a essa regra, o ideal em termos de Demonstrações Contábeis é o registro como forma de financiamento, e ainda, é necessário um ajuste preliminar da situação decorrente dos procedimentos até agora adotados, de modo a minimizar os efeitos financeiros que uma mudança brusca poderia acarretar no Patrimônio e nos Resultados das empresas arrendadoras e arrendatárias e seus reflexos tributários.

Na *Instrução CVM nº 058, de 17 de dezembro de 1986*, que rege sobre o arrendamento mercantil, reforça que a medida sugerida no parágrafo anterior possibilitará a evidenciação do correto valor do Patrimônio Líquido das sociedades arrendadoras, como primeiro passo para a completa utilização dos procedimentos contábeis adequados às operações praticadas por estas sociedades.

Dessa forma, os Ativos, geralmente superavaliados por apropriação antecipada das receitas, também por inscrição de perdas, ficam ajustados a seu valor adequado, ou seja, ao valor presente dos fluxos futuros das carteiras de arrendamento mercantil, descontados pela taxa interna de retorno inserida contratualmente.

7.4. Influências do *Leasing* no balanço e no capital da arrendatária

As operações de *leasing* causam algumas distorções ou melhor falando peculiaridades no Balanço das empresas arrendatárias, e são estas peculiaridades que enfocaremos neste tópico.

Os principais pontos a serem enfocados são que as operações de *leasing*:

1. Não criam contas no Exigível da empresa;
2. Não afetam o Imobilizado, a não ser pela compra do resíduo;
3. Não gera Depreciação e nem Correção Monetária (extinta em 1994) durante o período contratual;
4. Participam do sistema de custos da empresa através dos pagamentos realizados.

Esses fatores são de suma importância para efeito de análise de balanços, e que será examinado cada um deles detalhadamente a seguir.

01. Ausência de Exigível

A ausência de contas no Exigível, representativas do contrato de *leasing* significa que não houve registro de dívidas.

O grupo Exigível é aquele que evidencia a reunião das contas do capital de terceiros, como fonte de financiamento.

Isto irá influenciar nos índices de Estrutura do Capital da empresa, mais especificamente nos índices de Participação de Capital de Terceiros, onde, por não figurarmos Exigível da empresa não vai representar uma dívida e por esse motivo a porcentagem de Capital Próprio a ser tomado vai ser maior se a empresa comprar o bem; o índice de Imobilização dos Recursos não Correntes da Empresa, pois com a não imobilização do bem a empresa teria que financiar um percentual menor do Imobilizado com recursos próprios.

D – Custos Pendentes

 Disp. Gerais de Produção – *Leasing*

C – Banco Unibanco

\$ 4.000,00

O custo será pendente em razão de efeitos tributários (o Imposto de Renda só permite dedução do efetivamente pago) e na exigibilidade figurará apenas uma prestação.

A empresa, procurando dar o máximo de fidelidade ao seu balanço, procura na registradas todas as obrigações pendentes que deverão, igualmente, produzir provisões para pagamentos, deduzidas do lucro líquido, que são autênticas reservas de proteção ao capital de giro próprio.

O contrato de *leasing*, por não representar uma dívida, mas sim um compromisso que vai se formando pela utilização, não participa do Passivo Circulante e nem do Exigível a Longo Prazo.

Usualmente não se registram as obrigações de Custos como não se registram as probabilidades de vendas. O registro só será feito quando ocorrem os fatos, obedecendo o Princípio da Realização.

Ao se analisar um Balanço, por conseguinte, está oculto o volume das obrigações derivantes do Sistema de Custos, as quais deverão ser pagas, não só as variáveis como também as fixas, assim como a probabilidade de lucros e as Receitas, por esse motivo nem os aluguéis a serem pagos a curto prazo não figurarão nas exigibilidades.

Nem a curto , nem a longo prazo o *leasing* surge nos registros do Balanço como Exigível, exceto quando for representado em um mês o valor dos aluguéis.

Os registros dos recursos que são procurados fora da empresa, ou sejam, de Capitais de Terceiros, trazem sempre uma prova de debilidade nas fontes próprias; ao seja, se devemos R\$ 50,00 e nosso capital próprio é de R\$ 12,50 significa que nossa probabilidades são a quarta parte em relação àquelas que terceiros nos cederam para os negócios da empresa.

O fato de incorporarmos forças de produção como máquinas, equipamentos, veículos, por exemplo, sem uma correspondente dívida registrada, muito beneficia a Análise de Balanço.

Mas, mesmo sem recorrermos a Quociente de Liquidez, podemos perceber que a diferença produzida em uma análise é enorme quando se considera a operação de *leasing*.

O benefício de ampliar os recursos sem pesar nas Exigibilidades é realmente notório e dispensa grandes argumentações para quem entende de Análise de Balanços ou para quem as realiza para medir a eficiência empresarial.

Se, por exemplo, compararmos uma empresa norte-americana, que tem seu crescimento baseado nas operações de *leasing*, com uma brasileira que cresce baseada na imobilização de seus bens, chegaremos a falsa conclusão de que a empresa norte-americana tem uma maior produtividade que a brasileira, mas o que ocorre é que os que apelam para as operações de *leasing* possuem Balanços melhores.

Como o Balanço é uma fonte importantíssima para a obtenção de créditos, para exame de situações, levará uma enorme vantagem que possuir um número menor de exigibilidades, paralelamente a maiores Lucros, advindos do uso dos equipamentos.

Se a empresa lucra mais porque produz mais com as novas máquinas alugadas, tende, por conseguinte, a aumentar o seu Capital Próprio pela inclusão de Reservas de Lucro; como este aumento não corresponde a um aumento do imobilizado, nem das Exigibilidades, todos os índices de progresso da empresa assemelham-se aos mais satisfatórios.

Exigibilidades que podem diminuir o Capital Próprio e Exigibilidades que não crescem quando cresce o Lucro produzem índices altamente benéficos e favoráveis a uma empresa.

O crescimento do Capital Próprio ou dos recursos internos através do Lucro que trouxe o equipamento, assim como, paralelamente, o não crescimento proporcional das Exigibilidades representam muito para o julgamento favorável de uma administração empresarial.

A dívida, não obstante seja um recurso normal para a obtenção de meio de financiamento, tem suas limitações de participações em uma Estrutura de Balanços.

O problema em questão não se relaciona ao fato de ser a dívida apenas a curto prazo; é que o analista vai estudar, também, a natureza de tal meio.

Dentre essas naturezas distinguem-se aquelas de funcionamento, onde estão inclusas a aquisição de máquinas, equipamentos, veículos, ou de fornecimento de meios de produção e as de financiamento ou de provisão de meios financeiros, os empréstimos.

Se a empresa não aumenta dívidas de funcionamento, enseja o crescimento dos resultados do funcionamento, ou melhor dizendo, dos lucros.

Isso produz um resultado altamente benéfico e que não se traduz, apenas, em problemas de prazos.

As correlações existentes entre o lucro e a natureza das dívidas são da mais relevante importância para a Análise dos Balanços.



02. Imobilizações ausentes

O não crescimento do Imobilizado, provocado pelo *leasing*, produz influências na estrutura do Balanço e uma delas é o deslocamento da Correção Monetária (extinta em 1994).

De acordo com as leis brasileiras, a empresa era obrigada a ajustar o valor de sus Balanços, de acordo com um índice, visando com isso a correção do valor do Imobilizado para um valor mais condizente com a realidade demonstrando a perda do valor aquisitivo da moeda, o que podemos chamar de oscilação produzida pela inflação

Tais ajustes provocam uma Reserva que deverá ser incorporada ao Capital. Esta incorporação aumentará a responsabilidade da empresa na distribuição dos dividendos, criando, a curto prazo, uma descapitalização.

A incorporação de Reservas de Capital deve processar-se paralelamente a chamadas efetivas de Capital da empresa.

A Reserva de Correção Monetária ao incorporar-se fará crescer o valor do Capital sem que na realidade nada seja incorporado ao Capital Real da empresa.

O *leasing*, entretanto, não evita, por esse efeito, totalmente, a correção monetária; apenas enseja um deslocamento dela para a área do Capital de Giro Próprio.

Como se corrige também o capital de giro próprio e com este resulta da fórmula: ATIVO CIRCULANTE – PASSIVO CIRCULANTE, a redução do exigível, pelo *leasing*, não incorporado a este, pode provocar igual aumento no Capital de Giro Próprio, podendo haver, ainda, casos em que isso não ocorra, como por exemplo, em uma empresa que tenha um Capital de Giro Próprio de R\$ 80.000,00, se imobilizar R\$ 180.000,00, terá um déficit de R\$ 100.000,00 neste.

USFEAG

Se ela operasse com o *leasing* continuaria a ter R\$ 80.000,00, mas evitaria Correção Monetária sobre os R\$ 100.000,00.

Como tais correções são dedutíveis do Lucro, é necessário estudar-se qual a vantagem que na realidade ocorreria em razão da operação de *leasing*.

Não se pode generalizar nessa matéria porque tudo depende do Balanço da empresa, pois na ausência do valor do bem locado no Imobilizado tem vantagens marcantes do ponto de vista da análise dos Balanços.

Imaginemos o que ocorre nas relações que habitualmente se extraem entre:

1. Lucro e Imobilizado
2. Imobilizado e Capital Próprio
3. Imobilizado e Capital de Giro

USFEAG

A relação entre Lucro e Imobilizado processa-se freqüentemente através de uma fórmula em que o Lucro é o Dividendo e o imobilizado, o divisor.

Visa-se saber se as aplicações e os investimentos estão encontrando correspondência nos lucros.

Os registros contábeis do *leasing* possuem, portando, condições de alterarem profundamente uma estrutura empresarial.

Essas alterações são de tal natureza radicais que alteram substancialmente os conceitos que possam ser formulados sobre uma composição patrimonial. A ausência de Imobilizado melhora muito as condições de aparência financeira e de resultado, porque fornece quocientes altamente benéficos de correlação.

Outra análise igualmente importante, no que se refere a imobilizado, é sua comparação com o Capital Circulante (Capital de Giro), pois tais correlações visam conhecer o volume das aplicações, através de meios de observação parecidos com as do grau de imobilização do Capital.

Uma empresa tem em seu Patrimônio as riquezas administráveis para conseguir obter lucratividade e logicamente as relações existentes entre as diversas naturezas de bens que têm uma importância relevante.

Muito Capital Fixo pode causar desequilíbrios, o mesmo ocorrendo com o Capital Circulante em excesso e em empresas que não podem saturar mais seu Capital Fixo, o *leasing* vem a ser uma solução bastante atraente como bem argumenta FERRERO (1963):

“As convenientes relações entre Capital Disponível e Capital Imobilizado podem ser diversas, não somente de empresas, como também em relação ao tempo.”

Uma empresa precisa ter disponibilidades para honrar suas dívidas e o prazo em que tais exigibilidades se fazem necessárias é que impõem a quantidade de meios que se torna

requerida e o *leasing* vem, justamente, para tentar melhorar o quando da empresa, pois quando a empresa contrata uma operação de *leasing* ela não irá desembolsar o montante de Capital de Giro que desembolsaria se comprasse o bem, e ainda, teria condições, com o novo bem, de produzir o suficiente para poder liquidar suas dívidas ao longo do tempo.

Uma Imobilização, além do sacrifício exigido ao Capital aumenta a exigência de Capital de consumo e conservação para matê-la, elevando a, ainda, a necessidade de Capital de Giro, provocada pela evasão de recursos provocada pela aquisição de Imobilizado, quer seja para obtenção de bens de consumo, quer para bens de conservação e limpeza.

O *leasing* representa um fator favorável para evitar que o grupo de imobilizado venha a constituir-se em fator agravante da necessidade de Capital de Giro (Capital Circulante).

03. Correção monetária e depreciação

Antes de iniciarmos o estudo dos efeitos do *leasing* sobre a correção monetária faremos um breve histórico sobre como a Correção Monetária (extinta em 1994) e seu início no Brasil.

O recurso da correção monetária decorreu da necessidade da atualização dos valores, em conseqüência da inflação.

No Brasil o problema assumiu proporções de suma gravidade, no tocante à desatualização dos valores dos balanços, em razão dos níveis elevadíssimos que a inflação alcançou a partir de 1958, principalmente no início da década de 60,

A incapacidade evidente dos governos, no período compreendido entre 1960 e 1964, levou o país ao limiar de um caos econômico e a inflação de 1964, havia superado a taxa de 90% ao ano.

Os Balanços achavam-se, em conseqüência, profundamente desatualizados, em razão do total desequilíbrio dos preços, que alteravam-se varias vezes em um mês, até no mesmo dia.

Diante de tais irrealidades a Correção Monetária que inicialmente era facultativa, sempre regulada pela Legislação do Imposto de Renda, passou a ser obrigatória, cobrando-se inclusive sobre ela tributos, criados pelo próprio Governo.

Com a exigencia da Correção Monetária, a maioria das sociedades eram obrigadas a fazer a correção de seu Patrimônio, sendo os bens corrigíveis apenas aqueles destinados à exploração do objeto social da empresa ou à manutenção das atividades da pessoa jurídica, excluindo-se, assim, o bens adquiridos para revenda e os que vão integrar a estes, assim como os destinados a consumo na produção de bens e serviços parar venda.

Os bens do Ativo Realizável, assim como o Disponível e os Imóveis que se destinam a revenda, não são suscetíveis de correção monetária e os bens adquiridos através do contrato de *leasing*, que seriam corrigidos monetariamente, se não estivessem locados.

Conforme o tipo de empresa, naquelas em que as imobilizações alcançam cifras relevantes, as correções podem alcançar somas apreciáveis, podendo o imobilizado produzir um valor de correção que pode ser igual ao capital da empresa.

Com o inflacionamento do Capital produzido pelo Imobilizado da empresa, a recuperação da correção ocorrida pela Depreciação do valor ajustado é apenas aparente e o *leasing*, por conseguinte pode corrigir esses inconvenientes, pois a Depreciação, incluída no Custo Operacional, somente a longo prazo vai trazendo um retorno ou recuperação.

Não fossem os prazos tão longos, a Depreciação poderia, sob o aspecto do Capital de Giro, ser, realmente, um benefício.

Essa verdade é tão evidente que o próprio Governo, quando deseja beneficiar um ramo de atividade qualquer, tem permitido as Depreciações Aceleradas.

O fato de estar ainda a concepção fiscal presa a prazos tão longos, é resultado dos efeitos tradicionais da teoria da depreciação baseada em tempo de uso e não em prazo de retorno do Capital, como o *leasing*.

O fato de uma empresa poder contar fisicamente com um bem por dez anos não quer dizer que ela tem por este período a verdadeira utilidade econômica deste mesmo bem, ou seja, sua plena ocupação. Por conseguinte, obter um Capital para reposição justa constitui-se em séria preocupação, pois os níveis de depreciação fiscal, no Brasil, não permitem ao empresário uma tranquilidade necessária e nem uma proteção contra a superação técnica e científica, o que não vem a ocorrer nas operações de *leasing*, uma vez que o arrendatário pode substituir, sempre que necessite, o bem que adquiriu por um de última geração.

O *leasing*, pelo seu critério de dar à empresa independência, com relação às imobilizações, resolve o grave problema da deficiência na recuperação do capital necessário à operação.

04. Integração no custo

O *leasing* integra os custos através dos alugueis pagos, assim com das despesas iniciais contratuais, classificando-se o fato de acordo com o destino que tomará o bem adquirido.

Se o equipamento locado destinar-se à produção, o aluguel integrar-se-á à conta de Despesas Gerais de Produção ou conta determinante de despesas que incorram

indiretamente para a produção, dependendo do plano de contas da empresa. Destinando-se o bem ao setor de vendas, o aluguel será classificado como Despesas Operacionais e assim sucessivamente em cada setor da empresa ao qual se destina o bem, atendendo, é claro, o plano de contas da empresa.

Como o preço do aluguel cobrado por uma empresa de *leasing*, já representa, por si, uma soma do valor de amortização do investimento, dos juros e do lucro do locador, o custo da empresa recebe todos esse encargos.

Enquanto, ao se imobilizar, a Depreciação só ocorrerá lentamente, geralmente em prazos que oscilam de 50 a 5 anos, o *leasing* representa uma imediata inclusão no custo, ou seja um processo praticamente instantâneo de recuperação.

Nessa circunstância à proteção ao Capital de Giro verifica-se por dois ângulos: aquele que evitou a paralisação (ao se adquirir o bem) de uma importância e aquele que inclui no custo, para recuperação, o valor necessário e adequado à realidade da empresa, através do aluguel.

A participação do valor do *leasing* no custo evita a paralisação do capitais além de inserir-se nestes custos a importância que representa uma quota de utilização em um prazo em que não se corre risco de um desajuste violento perante o progresso técnico e científico.

A empresa, ao seu livre arbítrio, dentro de sua realidade, pode fixar o prazo de isenção no custo, dos valores do *leasing*, uma vez que é ela que elege o mesmo.

Uma empresa que há dez anos tivesse imputado em seu custo a quota de depreciação de 10%, mesmo sobre as correções monetárias, jamais estaria a altura de processar, no tempo hábil, as reposições de que necessita para manter-se atualizada.

A participação do custo na quota de recuperação necessária para a reposição ou utilização de um bem produtivo é um fato de grande seriedade e a ausência este estudo pode possibilitar grandes desequilíbrios patrimoniais.

Admitir que 10% de depreciação seja suficiente para se imputar aos custos é um erro de natureza contábil que pode custar muito para a empresa.

O *leasing*, possibilitando eliminar tais erros, passa a gravar em rubrica própria, os valores necessários à atividade.

Aparentemente pode parecer um aumento de custo para a empresa; logicamente, se a depreciação é de apenas 10% sobre o valor do bem, o *leasing*, será aparentemente mais que isso porque:

- a) inclui a amortização do valor em um prazo bem menor (pelo menos 50% menos);
- b) inclui juros do locador;
- c) inclui custos do locador e seus custo operacionais.

É preciso podera, entretanto, que a imobilização deu a empresa:

- a) liberação dos juros sobre o capital que deixou de imobilizar;
- b) redução do Imposto de Renda sobre o valor total do *leasing*;
- c) lucros sobre a rotação do capital que deixou de imobilizar.

Tais fatos patrimoniais, compensam por outra forma, de maneira positiva, os custos aparentemente maiores e em contradição direta, ou seja:

1. se a empresa deixa de pagar juros ao locador deixa de paga-los ao banco onde sustentaria a aquisição do imobilizado (se o fez com capital de terceiros);
2. ganha juros sobre o capital próprio que teria imobilizado, se o tivesse feito com seus recursos;
3. se paga lucros ao locador, também ganha no lucro do giro do capital que não imobilizou e que ficou na empresa;
4. todas essas vantagens ainda se somam ao fato de o valor da locação ser dedutível totalmente do Imposto de Renda.

Na realidade não existe um acréscimo de custos e sim uma redução, ocorrendo na verdade um deslocamento da natureza de custos para o *leasing*.

8. O *Leasing* e sua Legislação

Como toda operação que envolve a negociação de equipamentos e montantes monetários, o *leasing*, como não podia ser diferente, possui sua legislação própria, que o rege e, porque não dizer, impõe as "regras do jogo", tanto na área contábil, como fiscal e financeira.

A fim de tornar mais claro para o leitor e inteira-lo sobre a legislação pertinente ao arrendamento mercantil que desenvolvemos este capítulo.

8.1. Aspectos Contábeis

IBRACON (Instituto Brasileiro de Contabilidade)

O IBRACON, em seu pronunciamento VII - Imobilizado, na primeira parte relativa à discussão, considera alguns problemas especiais, dentre os quais os contratos de arrendamento de bens imobilizados.

Segundo o IBRACON, os contratos com opção de compra ou garantia da transferência da propriedade do bem para o arrendatário ao final do contrato, ou ainda a transferência da posse do bem durante um período substancial de sua vida útil, caracterizam-se como operações financeiras. Assim, o Instituto sugere, a partir da essência econômica da transação, a contabilização do bem no imobilizado e os pagamentos futuros como cancelamento da dívida contraída, devendo os juros da operação e a depreciação do bem ser registrado nos resultados dos períodos aos quais competirem.

CVM (Comissão de Valores Mobiliários)

O *Parecer de orientação nº 15 de 28.12.87*, em seu item 4, tece algumas considerações sobre as notas explicativas referentes as operações de arrendamento mercantil. Nesse parecer é ressaltado o aspecto informativo da contabilidade, a qual deve basear-se, se necessário, na essência econômica em vez da forma jurídica da qual se reveste, pois especificamente as operações de arrendamento mercantil no Brasil, embora revestidas de todas as formalidades jurídicas, na essência se caracterizam como operações de financiamento (conhecidas como arrendamento mercantil).

Segundo o item 4 do referido parecer, o reconhecimento das operações de arrendamento mercantil no Brasil provoca enormes distorções nas demonstrações contábeis à medida que, de um lado, são omitidos os valores dos ativos aplicados nas atividades da companhia, de outro, os passivos correspondentes, além de se antecipar (e não evidenciar) despesas de depreciação sob a forma de despesas de arrendamento.

Como forma de minimizar a falta de informações adequadas sobre esse tipo de operações aos usuários das demonstrações contábeis, a CVM passou a requerer das companhias abertas arrendatárias, enquanto não houver mudanças no processo de contabilização das operações de *leasing* no Brasil, a evidenciarão, em nota explicativa, das informações e os efeitos dessas operações. A companhia deve divulgar a existência de contratos de arrendamento, informando o valor do ativo e do passivo que existiriam caso tais contratos tivessem sido registrados como operações de financiamento.

Além do referido Parecer de Orientação, a CVM publicou a **Instrução CVM nº 058, de 17 de dezembro de 1986**, que dispõe sobre a contabilização das companhias abertas que exploram a atividade de arrendamento mercantil, que esclarece em seu art. 1º que:

" As companhias abertas que exploram a atividade de arrendamento mercantil deverão ajustar suas demonstrações financeiras nos termos desta instrução para melhor atendimento ao art.177, da Lei nº 6.404/76."

Lei das Sociedades por Ações



A Lei nº 6.404/76 não trata especificamente da operação de *leasing*, mas apenas dos critérios gerais a serem seguidos relativamente à avaliação e a classificação das contas patrimoniais e de resultado.

Pode-se extrair da lei apenas as citações sobre a necessidade de revelação aos usuários do critério de avaliação dos elementos patrimoniais (art. 176, § 5º, letra a), bem como dos ônus reais (letra b) sobre Ativos e dados relativos às Obrigações a Longo Prazo (letra e):

" 5º - As notas deverão indicar:

- a) os principais critérios de avaliação dos elementos patrimoniais, ...
- d) os ônus reais constituídos sobre elementos do ativo, as garantias prestadas a terceiros e outras responsabilidades eventuais ou contingentes;
- e) a taxa de juros, as datas de vencimento e as garantias das obrigações a longo prazo."

8.2. Aspectos Fiscais

O art. 375 da subseção XIII do Regulamento do Imposto de Renda/99, que trata das contraprestações de arrendamento mercantil, considera custo ou despesa operacional da empresa arrendatária as contraprestações pagas ou creditadas por força de contrato de arrendamento mercantil.

O parágrafo 1º deste mesmo artigo menciona que a aquisição, pelo arrendatário, de bens arrendados em desacordo com as disposições da Lei nº 6.099, de 12.09.74, é considerada operação de compra e venda a prestação.

A Lei nº, de 12.09.74, que dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil, no parágrafo único de seu artigo 1º, com redação modificada pelo inciso I, artigo 1º, da Lei nº 7.132, de 26.10.83, estabelece a definição de "arrendamento mercantil":

" Parágrafo único. Considera-se arrendamento mercantil, para os efeitos desta Lei, o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade 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 desta."

O artigo 2º da Lei nº 6.099/74 assim dispõe:

"Art. 2º - Não terá tratamento previsto nesta Lei o arrendamento de bens contratado entre pessoas jurídicas direta ou indiretamente coligadas ou interdependentes, assim como o contratado com o próprio fabricante."

§ 1º - O Conselho Monetário Nacional especificará em regulamento as casos de coligação e interdependência.

A despeito de o fisco aceitar a dedutibilidade das contraprestações pagas ou creditadas em razão de contrato de arrendamento mercantil, diversos acórdãos de Conselhos de Contribuintes têm estabelecido jurisprudência em sentido contrário nos seguintes casos: em contratos com elevado valor das prestações iniciais ou quando tais parcelas são flagrantemente desproporcionais ao tempo de contrato, ou ainda quando é estabelecido valor residual irrisório em contraste com o preço do bem no mercado e com as contraprestações pagas. Nesses casos tem havido descaracterização da operação como arrendamento mercantil, enquadrando-se então como contrato de compra e venda a prazo, tornando indedutíveis as contraprestações pagas a título de arrendamento mercantil. Mas essa posição parece não vir sendo aceita em nível judicial.

Para a caracterização como compra e venda a prazo, os parágrafos 2º e 3º do artigo 235 dispõem:

"§ 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 (Lei nº 9.099/74, art. 11, § 2º).

§ 3º - Na hipótese prevista no parágrafo 1º, as importâncias deduzidas, pela adquirente, como custo ou despesa operacional, serão adicionados ao lucro líquido, para efeito de determinação do lucro real, no exercício correspondente à respectiva dedução (Lei nº 9.099/74, art. 11, § 3º)."

Segundo a Portaria nº 140, de 27.07.84, item I, as contraprestações de arrendamento mercantil serão computados no lucro líquido do período-base em que forem exigíveis.

O Parecer Normativo nº 34, de 31.12.84, item 6, admite a dedutibilidade das contraprestações pagas por força do contrato de arrendamento mercantil de bens destinados, pela arrendatária, a locação, desde que visando, essencialmente, atender à realização de seu próprio objeto social, respeitadas as demais regras contidas no atual Regulamento do Imposto de Renda.

Relativamente às benfeitorias realizadas em bens objeto de arrendamento mercantil, o Parecer Normativo CST nº 18, de 31.03.87, dispõe que é vedado à arrendatária apropriar como despesa ou custo, no prazo do contrato, a totalidade dos gastos com benfeitorias em bem arrendado, mesmo quando não tenha sido prevista indenização por parte da arrendadora.

O item 7 do referido Parecer determina que "os gastos com benfeitorias em bens objeto de operações de arrendamento mercantil somente poderão ser amortizados no decurso do prazo de vida útil restante daqueles, contado da data em que foram realizadas."

Tais artigos e suas respectivas Leis, são que regem o arrendamento mercantil no Brasil, a maioria delas data de anos atrás, mas pouco se modificaram nesse período com relação ao *leasing*.

8.3. Aspectos Financeiros



O Banco Central estabelece algumas diretrizes que devem ser observadas quanto a questão do arrendamento mercantil.

Em sua Resolução nº 1.934, de 30 de junho de 1992, estabelece os prazos mínimos de arrendamento de bens.

"Art. 1º - Fixar em 2 dois anos, compreendido entre a data de entrega dos bens a arrendatária, consubstanciada no termo de aceitação e recebimento dos bens, e a data de vencimento da última contraprestação, o prazo mínimo de contratos de arrendamento mercantil aunado o bem objeto seja depreciado nos termos do art. 46 da Lei nº 8.383/91.

Art. 2º - O Banco Central poderá alterar os prazos mínimos de arrendamento mercantil, bem como baixar as normas e adotar as medidas que se fizerem necessárias a execução desta resolução."

Na Resolução nº 2.309/96, que disciplina e consolida as normas relativas as operações de *leasing*, em seu Anexo, Capítulo I, disciplina que pode praticar as operações de arrendamento mercantil:

33

" Art. 1º - As operações de arrendamento mercantil ... , somente podem ser realizadas por pessoas jurídicas que tenham como objeto principal de sua atividade a prática de operações de arrendamento mercantil, pelos bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e pelas instituições financeiras que, nos termos do art. 13 deste Regulamento, estejam autorizadas a contratar operações de arrendamento com o próprio vendedor do bem ou com pessoas jurídicas a ele coligadas ou interdependentes.

Parágrafo único. As operações previstas neste artigo podem ser dos tipos financeiro e operacional.

Art. 2º - Para a realização das operações previstas neste Regulamento, as sociedades de arrendamento mercantil e as instituições financeiras citadas no artigo anterior devem manter departamento técnico devidamente estruturado e supervisionado diretamente por um de seus diretores.

Parágrafo único. As sociedades e instituições devem comunicar a Delegacia Regional do Banco Central do Brasil a que estiverem jurisdicionadas o nome do diretor responsável pela área de arrendamento mercantil."

O Capítulo III da referida Resolução estabelece, nos artigos 5º e 6º, as modalidades de arrendamento mercantil.

" 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 a operacionalidade do bem arrendado sejam de responsabilidade da arrendatária;

III – o preço de exercício para a opção de compra seja livremente pactuado, podendo ser, o valor de mercado do bem arrendado.

Art. 6º - Considera-se arrendamento mercantil operacional a modalidade em que:

I – as contraprestações a serem pagas pela arrendatária contemplem o custo do arrendamento do bem e os serviços inerentes a sua colocação a disposição da arrendatária, não podendo o total dos pagamentos da espécie ultrapassar 75% (setenta e cinco por cento) do custo do bem arrendado;

II – as despesas de manutenção, assistência técnica e serviços correlatos a operacionalidade do bem arrendado sejam de responsabilidade da arrendadora ou da arrendatária;

III – o preço para o exercício da opção de compra seja o valor de mercado do bem arrendado.

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

9. Conclusão

Com o acelerado processo de globalização e avanço tecnológico, todas as empresas precisam se adequar as mudanças sem perder a produtividade e para isso necessitam de novos equipamentos que o ajudará nessa empreitada.

Para adquirir esses equipamentos as empresas precisam desembolsar um certo capital, que de uma maneira ou de outra, irá diminuir seu poder de compra de matérias-primas e outros bens de maior necessidade.

Se a empresa não preferir desembolsar este capital de giro e investi-lo em equipamentos mais modernos, ela poderá optar por meios de financiamento e foi com este intuito que foi realizada esta pesquisa.

O *leasing* é uma forma de financiamento relativamente nova, apesar de já ser utilizada, mesmo que de uma forma simplificada, segundo relatos, desde a Antiguidade, se estendendo pela Idade Média, com o feudalismo, vem a ser uma excelente forma de se possuir um bem de última geração sem desembolsar, necessariamente, todo o Capital de Giro.

Além de a empresa poder possuir um bem de última geração, ela poderá, ainda, com o Capital restante, comprar matéria-prima à vista e melhorar o preço de seus produtos ou investir em fundos fixos ou mercado financeiro. Pode, também, pagar todas as prestações com o lucro da venda dos produtos ou com os rendimentos advindos dos investimentos feitos.

O *leasing* por não dar o poder ao arrendatário, pois o bem fica alienado a arrendadora não figura no Imobilizado da empresa arrendatária, além do que, as contraprestações do arrendamento não configuram no Exigível e sim como um Custo de Produção, isso contribui muito para uma economia de Imposto de Renda, pois o arrendatário não precisa declarar o bem, uma vez que tem apenas a posse do mesmo e dependendo da operação de *leasing* estabelecida no contrato, ele não precisa pagar incidentes sobre o mesmo.

Por fim, o *leasing*, no momento econômico que nos encontramos, vem ser uma das melhores opções de financiamento e aquisição de bens, porque financia 100% do preço de aquisição do bem, pois a empresa de *leasing* é que arca com o preço do bem, além de que os prazos são bem menores que os outros financiamentos existentes no mercado.

10. Bibliografia

- ✓ ANDRADE, Jorge Pereira. **Contratos de Franquia e Leasing**. São Paulo. Atlas. 1993
- ✓ CABRAL, Antônio da Silva. **Leasing, Noções, Tipos e Aspectos**. Vol. I. Parte Geral. São Paulo. Resenha Tributária .1975
- ✓ FONSECA, Priscila Ma. Pereira Corrêa. **O Contrato de Leasing**. In:BITTAR, Carlos Alberto. **Novos Contratos Empresariais**. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais 1990
- FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro: Produtos e Serviços**. 12º Ed. Rio de Janeiro. Qualitymark . 1999.
- GITMAN, Lawrence J. **Princípios de Administração Financeira**.7ª Ed. São Paulo. Harbra. 1997.
- SANVICENTE, Antônio Zoratto. **Administração Financeira**. 3º Ed. São Paulo. Atlas. 1995.

ANEXO A - CONTRATO DE *LEASING*



CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

Agência	Nº	Conta Corrente	Nº Contrato
---------	----	----------------	-------------

QUADRO I - PARTES DO CONTRATO

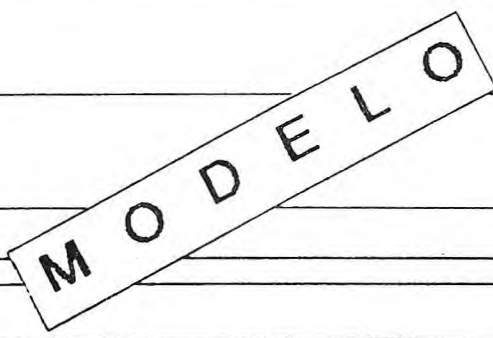
1 UNI- BANCO	UNIBANCO LEASING S.A. - Arrendamento Mercantil, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Calçada das Violetas nº 100 - inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes sob nº 34.120.899/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada UNIBANCO.			
	2 ARRENDATÁRIA	Nome/Designação	CPF/CGC	
Endereço		Nº	Complemento (andar/apto./ casa)	Bairro
CEP		Cidade	UF	Se pessoa física <input type="checkbox"/> 1 - Profissional Liberal <input type="checkbox"/> 2 - Autônomo <input type="checkbox"/> 3 - Agropecuarista <input type="checkbox"/> 4 - Agroindustrial
3 INTERVENIENTES(S)	Nome	CPF		
	Endereço	Cidade	UF	
	Nome	CPF		
	Endereço	Cidade	UF	
	Nome	CPF		
	Endereço	Cidade	UF	

QUADRO II - CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO

4 - Prazo de Arrendamento Meses a contar da data do Termo de Recebimento e Aceitação do(s) bem(ns)	5 - Periodicidade das Contraprestações A Cada <input type="checkbox"/> Antecipado <input type="checkbox"/> Posterior <input type="checkbox"/> Conforme Aditivo	6 - Origem dos Recursos p/ Aquisição do(s) bem(ns) <input type="checkbox"/> Moeda Nacional <input type="checkbox"/> Moeda Estrangeira			
7 - Correção das Contraprestações <input type="checkbox"/> Índice Pactuado no Campo 18 <input type="checkbox"/> Sem Reajuste <input type="checkbox"/> Dólar <input type="checkbox"/> Conforme Aditivo	8 - Correção do Valor Residual Garantido e da Opção de Compra <input type="checkbox"/> Índice Pactuado no Campo 18 <input type="checkbox"/> Sem Reajuste <input type="checkbox"/> Dólar <input type="checkbox"/> Conforme Aditivo				
9 - Data Limite p/ Entrega do(s) Bem(ns)	10 - Percentual do Valor Residual Garantido % sobre o valor definitivo do(s) bem(ns)	11 - Opção de Compra <input type="checkbox"/> % do valor definitivo do(s) bem(ns) <input type="checkbox"/> Valor de Mercado	12 - Valor Orçado do(s) Bem(ns) Cr\$		
13 - Valor Definitivo do(s) Bem(ns) Cr\$	14 - Valor Orçado das Contraprestações Cr\$	15 - Valor Definitivo das Contraprestações Cr\$	16 - Taxa de Compromisso %		
17 - Antecipação do Valor Residual Garantido Nº de Parcelas	Valor Base da Parcela Cr\$	Valor Definitivo da Parcela Cr\$	<input type="checkbox"/> Conforme Aditivo	18 - Índice de Reajuste do Contrato	19 - Índice Substitutivo

QUADRO III - ESPECIFICAÇÃO DO(S) BEM(S)

20 - Fornecedor(es) Nome(s) e Endereço(s) A - B - C -	21 - Descrição A - B - C -	22 - Firm(ns) para o(s) qual(is) será(ão) utilizado(s)
--	-------------------------------------	--



QUADRO IV - GARANTIAS

--

As partes nomeadas e qualificadas no Quadro I têm, entre si ajustada a celebração do presente Contrato de Arrendamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CAPÍTULO I - DA PROPOSTA DE ARRENDAMENTO

- A UNIBANCO, atendendo as indicações da ARRENDATÁRIA, adquirirá os bens mencionados no Quadro III, para serem arrendados de acordo com as condições deste contrato.
 - A respeito dos bens, a ARRENDATÁRIA declara:
 - que estão e/ou estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou pendências, judiciais ou extrajudiciais, de qualquer natureza, inclusive fiscais;
 - que suportará todos os encargos e despesas referentes à sua remessa, recebimento e instalação;
 - que conhece a idoneidade e a qualificação técnica dos fornecedores;
 - que suportará todos os riscos, ônus e defeitos aparentes e ocultos que vierem a apresentar; e
 - que será de sua responsabilidade o recebimento dos bens no local e no prazo que determinar ao fornecedor.
- § 1º - A UNIBANCO não se responsabiliza pela evicção, total ou parcial, dos bens.
§ 2º - A UNIBANCO, neste ato, confere à ARRENDATÁRIA poderes específicos para receber o(s) bem(ns) objeto do presente contrato, devendo, para tanto, examinar e conferir suas condições de funcionamento, bem como assinar o(s) recibo(s) de entrega.

- § 3º - A ARRENDATÁRIA deverá entregar à UNIBANCO, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento e instalação do(s) bem(ns), o Termo de Recebimento e Aceitação, doravante denominado simplesmente TRA, devidamente assinado, que passará a fazer parte integrante deste contrato.
- § 4º - No caso de entrega parcelada do(s) bem(ns), a ARRENDATÁRIA entregará à UNIBANCO, no prazo previsto no § 3º desta, um TRA para cada recebimento parcial do(s) mesmo(s).
- § 5º - A ARRENDATÁRIA, não sendo proprietária do imóvel onde os bens serão instalados, deverá, antes do recebimento desses, entregar à UNIBANCO carta do proprietário, com firma reconhecida, onde este declare estar ciente de que os bens arrendados são de propriedade da UNIBANCO, e que, portanto, não se incorporam ao imóvel, qualquer que seja a destinação dada a esses bens.
- § 6º - Efetuando a UNIBANCO qualquer desembolso, antes de a ARRENDATÁRIA ter assinado o único ou último TRA, a que se refere o parágrafo 3º desta cláusula, a ARRENDATÁRIA ficará obrigada a pagar à UNIBANCO, no primeiro dia útil de cada mês e no dia da assinatura do único ou último TRA e/ou na data que lhe for indicada pela UNIBANCO valor equivalente à taxa de compromisso, na porcentagem indicada no Campo 16 do Quadro II, calculada "pro rata temporis" e incidente sobre as quantias desembolsadas pela UNIBANCO

CAPÍTULO II - DO ARRENDAMENTO

3. O arrendamento vigorará pelo prazo previsto no Campo 4 do Quadro II, contado da data da assinatura do único ou último TRA.

CAPÍTULO III - DAS CONTRAPRESTAÇÕES

4. A ARRENDATÁRIA pagará à UNIBANCO, em sua sede ou em outro local por ela designado, a contraprestação especificada no Campo 15 do Quadro II, observada sempre a periodicidade estipulada no Campo 5 do mesmo Quadro.

5. As contraprestações serão reajustadas de acordo com a opção avençada no Campo 7 do Quadro II e calculadas conforme os critérios a seguir:

- a) Se o(s) bem(ns) for(em) adquirido(s) pela UNIBANCO com recursos de empréstimos em moeda estrangeira, a contraprestação será calculada com base na variação cambial do dólar norte-americano, consoante o disposto na legislação e na regulamentação em vigor, observada a seguinte fórmula:

$$C_n = C_o \times \frac{I_n}{I_o}, \text{ onde:}$$

C_n = Contraprestação a ser paga no mês "n";

C_o = Contraprestação estipulada no Campo 15 do Quadro II;

I_n = Valor médio de venda do dólar norte-americano em operações de comércio exterior realizadas no 5º (quinto) dia útil anterior ao vencimento da contraprestação no mês "n", divulgado pelo Banco Central do Brasil.

I_o = Valor médio de compra do dólar norte-americano em operações de comércio exterior realizadas no 5º (quinto) dia útil anterior ao recebimento do bem, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

- b) Se o(s) bem(ns) for(em) adquirido(s) com recursos de empréstimo em moeda nacional, a contraprestação será reajustada observando-se a seguinte fórmula:

$$C_n = C_o \times \left[\left(\frac{\Delta I}{100} \right) + 1 \right], \text{ onde:}$$

C_n = Contraprestação a ser paga no mês "n";

C_o = Contraprestação estipulada no Campo 15 do Quadro II;

ΔI = Variação percentual acumulada de I no período compreendido entre o mês do recebimento do bem e o mês do pagamento da contraprestação.

I = Índice previsto no Campo 18 do Quadro II.

M O D E L O

6. A ARRENDATÁRIA autoriza a incorporação, aos encargos desta operação, dos custos que vierem a ser suportados pela UNIBANCO em decorrência da aplicação de normas legais ou regulamentares, que afetem os ativos ou passivos das instituições financeiras.

- § ÚNICO - Se os recursos utilizados pela UNIBANCO para aquisição dos bens ora arrendados forem de origem estrangeira, ocorrendo posteriormente à data da assinatura do presente, aumento ou diminuição da alíquota do Imposto de Renda na Fonte sobre a remessa de juros para o exterior ou aumento, diminuição ou revogação de benefício pecuniário oferecido pelo Banco Central do Brasil, a UNIBANCO calculará novo valor da contraprestação, de modo a transferir à ARRENDATÁRIA o aumento ou a diminuição do custo incidente sobre a operação.

7. Correrão por conta da ARRENDATÁRIA todas as despesas que vierem a ser suportadas pela UNIBANCO em razão deste contrato ou da propriedade, disponibilidade, utilização e remessa do(s) bem(ns) arrendado(s), bem como despesas relativas a seguros, emolumentos, impostos, taxas e contribuições, e outros que vierem a ser criados por lei, bem como multas e juros de mora, resultantes do não pagamento dessas despesas no devido prazo. Se as despesas aqui previstas forem eventualmente pagas pela UNIBANCO, serão elas reembolsadas pela ARRENDATÁRIA, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar de comunicação que lhe for feita nesse sentido.

8. As obrigações da ARRENDATÁRIA previstas neste contrato serão devidas mesmo nas hipóteses em que o(s) bem(ns) se tornar(em) inútil(is), inadequado(s) ou inoperante(s), observadas as ressalvas ora estipuladas.

9. Se a ARRENDATÁRIA, por qualquer motivo, não receber totalmente os bens no prazo estipulado no Campo 9, do Quadro II, ou não entregar à UNIBANCO o TRA no prazo previsto no § 3º da Cláusula 2 deste contrato, a UNIBANCO poderá considerá-lo plenamente resilido, hipótese em que a ARRENDATÁRIA deverá, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas:

- a) reembolsar a UNIBANCO de todas as importâncias que ela tenha pago ou assumido o compromisso de pagar, acrescidas de todas as despesas incorridas ou que venham a incorrer com relação ao(s) bem(ns) arrendado(s) e em razão deste contrato;
- b) pagar multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor definitivo do(s) bem(ns), previsto no Campo 13 do Quadro II;
- c) pagar a taxa de compromisso a que se refere o parágrafo 6º, da Cláusula 2.

- § ÚNICO - Uma vez efetuados os pagamentos previstos nesta Cláusula, ficará a ARRENDATÁRIA sub-rogada em todos os direitos da UNIBANCO perante o(s) fornecedor(es) do(s) bem(ns) arrendado(s).

CAPÍTULO IV - DA UTILIZAÇÃO E DA MANUTENÇÃO

10. A ARRENDATÁRIA utilizará, operará, manterá e armazenará o(s) bem(ns) arrendado(s) de acordo com as disposições previstas neste contrato e com as especificações do fabricante, observadas, ainda, eventuais exigências municipais e/ou estaduais.

11. A destinação do(s) bem(ns), para fins diversos daqueles previstos no Campo 22 do Quadro III, constituirá infração contratual, ficando a ARRENDATÁRIA sujeita às sanções, multas e outras medidas e penalidades ora estipuladas.

12. A ARRENDATÁRIA assumirá integralmente todos os custos, indenizações ou despesas decorrentes de danos pessoais ou materiais causados a terceiros e oriundos da posse, uso, transporte ou operação do(s) bem(ns).

13. A ARRENDATÁRIA, por sua ordem e risco, se compromete a efetuar o seguro necessário dos bens, indicando como beneficiária a UNIBANCO.

- § 1º - Na hipótese de ocorrência de sinistro que não esteja coberto integral ou parcialmente pelos seguros efetuados pela ARRENDATÁRIA, será de responsabilidade desta os custos e despesas necessárias ao completo reparo do(s) bem(ns) ou à sua substituição, nos termos da alínea "a" da Cláusula 14 deste contrato, devendo os pagamentos ser efetuados pela ARRENDATÁRIA no prazo determinado pela UNIBANCO.

il

- § 2º - A ARRENDATÁRIA obriga-se a respeitar as cláusulas e condições das apólices de seguro, de forma a não prejudicar, restringir ou anular os direitos da UNIBANCO ao recebimento de indenização em caso de sinistro.
- § 3º - A existência de Seguro a favor da UNIBANCO não isenta a ARRENDATÁRIA de responsabilidade por quaisquer das ocorrências previstas na Cláusula 12, ou do dever de reparação em caso de destruição, total ou parcial, do bem.
14. Na hipótese de perda, roubo ou destruição total do(s) bem(ns), a UNIBANCO poderá, a seu critério:
- a) proceder à sua substituição correndo por conta da ARRENDATÁRIA a diferença a maior entre o valor da indenização porventura recebida e o custo do(s) bem(ns) então adquiridos(s);
 - b) optar pela rescisão contratual e exigir da ARRENDATÁRIA a complementação do "valor de perda estipulado", definido no parágrafo 2º desta cláusula, sem prejuízo da cobrança de contraprestações vencidas anteriormente ao sinistro, acrescidas dos encargos previstos neste contrato.
- § 1º - Se a perda, roubo ou destruição referida nesta Cláusula atingirem apenas alguns dos bens dados em arrendamento, a UNIBANCO poderá exigir pagamento do "valor de perda estipulado" referente a esses bens(ns) e calculado(s) "pro rata", continuando este contrato em pleno vigor para os demais bens.
- § 2º - Considera-se "valor de perda estipulado" o valor das contraprestações contratualmente estipuladas e ainda não pagas, trazidas ao valor atual à taxa de desconto de 5% (cinco por cento) ao ano, acrescida do valor residual garantido ou do valor de opção de compra, prevalecendo o maior.
15. A ARRENDATÁRIA obriga-se a:
- a) conceder aos representantes da UNIBANCO acesso às dependências onde estiver(em) localizado(s) o(s) bem(ns) arrendado(s) para sua verificação, conferência e inspeção, podendo a UNIBANCO exigir da ARRENDATÁRIA a adoção de providências indispensáveis à preservação da funcionalidade e integridade do(s) bem(ns) arrendado(s);
 - b) comunicar imediatamente à UNIBANCO, em até 48 (quarenta e oito) horas, qualquer embaraço, seqüestro, arresto, turbação de posse, demanda ou processos judiciais ou administrativos que atingirem o(s) bem(ns) arrendado(s);
 - c) não remover o(s) bem(ns), após sua instalação, para qualquer outro local sem expressa autorização da UNIBANCO;
 - d) guardar e manter, às suas expensas, o(s) bem(ns) arrendado(s) em perfeitas condições de uso, tal como lhe for(em) entregue(s), excluindo o desgaste pelo uso normal. No caso de desgaste ou inutilização de qualquer parte ou acessório do(s) bem(ns) arrendado(s), a ARRENDATÁRIA substituirá-lo(s)-á, por sua conta, por peças de reposição recomendadas pelo fabricante, as quais ficarão sendo de propriedade da UNIBANCO; e
 - e) não efetuar modificações no(s) bem(ns) arrendado(s) sem prévia e expressa autorização da UNIBANCO.
- § 1º - Em nenhuma hipótese caberá à ARRENDATÁRIA qualquer direito de retenção sobre o(s) bem(ns) arrendado(s) em razão de quaisquer benfeitorias, ainda que realizadas com expressa concordância da UNIBANCO.
- § 2º - As medidas judiciais que se fizerem necessárias à defesa do direito de propriedade da UNIBANCO, serão por esta tomadas, correndo por conta da ARRENDATÁRIA todas as despesas daí decorrentes, inclusive honorários advocatícios.
16. A UNIBANCO poderá dar os bens em garantia a terceiros.

CAPÍTULO V - DAS GARANTIAS

17. Para assegurar o cumprimento das obrigações previstas neste contrato, são constituídas a favor da UNIBANCO as garantias referidas no Quadro IV, ou no Termo de Prestação de Garantia anexo, que fica fazendo parte integrante deste instrumento.

CAPÍTULO VI - DAS PENALIDADES

18. As partes poderão declarar rescindido este contrato, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:
- a) falta de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste contrato;
 - b) protesto legítimo de títulos, falência, insolvência, cessação de atividades ou liquidação judicial ou extrajudicial de qualquer das partes;
 - c) se a ARRENDATÁRIA transferir, por qualquer forma, a terceiros, os direitos e as obrigações que adquiriu e assumiu neste contrato, sem autorização expressa da UNIBANCO;
 - d) se a ARRENDATÁRIA utilizar os bens arrendados para fins diversos dos previstos no Campo 22 do Quadro III;
 - e) no caso de destruição total, furto ou roubo dos bens arrendados; e
 - f) se a UNIBANCO constatar a incorreção de qualquer declaração ou informação prestada pela ARRENDATÁRIA neste contrato ou em qualquer outro documento que lhe for referente.
- § ÚNICO - Na ocorrência de quaisquer das hipóteses mencionadas nesta cláusula, fica, desde já, estabelecido que a parte infratora pagará à outra uma indenização correspondente ao montante global das contraprestações vencidas, calculada com base no valor da última contraprestação que seria devida na data do pagamento da indenização, acrescida do valor residual garantido ou da opção de compra previstos na Cláusula 22, prevalecendo o maior.
19. Ficam estabelecidas as seguintes penas convencionais, sem prejuízo do vencimento antecipado deste contrato, se for o caso:
- a) ocorrendo impuntualidade no pagamento de qualquer quantia devida por força deste contrato, os débitos ficarão sujeitos, a partir da data do inadimplemento, à comissão de permanência, calculada de acordo com as normas do Banco Central do Brasil, e aos juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, além de multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso;
 - b) pelo inadimplemento de qualquer obrigação não pecuniária contraída pelas partes, será devida multa de 10% (dez por cento) calculado sobre o valor das contraprestações vencidas;
 - c) se o débito da ARRENDATÁRIA vier a ser liquidado por meio de procedimento judicial, serão devidos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

20. As partes estabelecem que para representação do valor principal e dos encargos pactuados neste contrato, inclusive aqueles decorrentes de mora, a UNIBANCO sacará duplicatas de serviço e/ou LETRAS DE CÂMBIO, com vencimento à vista, as quais deverão ser aceitas pela ARRENDATÁRIA e pelos INTERVENIENTES, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.
- § ÚNICO - Pelo presente instrumento, a ARRENDATÁRIA e os INTERVENIENTES constituem sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, a ESTREL - Estudos, Representações e Administração Ltda.; com sede na cidade de São Paulo - SP, na Rua João Moreira Salles nº 130 - Bloco A - Nível II, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes sob nº 33.191.602/0001-22, conferindo-lhe poderes para, em seus nomes, aceitar os títulos de crédito referidos nesta cláusula, podendo substabelecer tais poderes no todo ou em parte, ficando esclarecido que o presente mandato vigorará pelo prazo de 1 (um) ano após o vencimento deste contrato.
21. Fica expressamente convencionado entre as partes que a UNIBANCO poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, e independentemente de notificação à ARRENDATÁRIA, ceder os direitos e as obrigações decorrentes deste contrato.
22. A ARRENDATÁRIA obriga-se a zelar pela conservação do(s) bem(ns) arrendado(s), de forma a garantir que, ao término do contrato, o valor do(s) referido(s) bem(ns) seja, no mínimo, igual ao valor residual garantido, indicado no Campo 10 do Quadro II.
- § ÚNICO - O valor residual garantido será reajustado mediante a aplicação da seguinte fórmula:
- a) se o(s) bem(ns) for(em) adquiridos pela UNIBANCO com recursos de empréstimo em moeda estrangeira, o VRGC será calculado com base na variação cambial do dólar norte-americano, consoante o disposto na legislação e regulamentação em vigor, observada a seguinte fórmula:

$$VRGC = VRG \times \frac{In}{Io}, \text{ onde:}$$

VRGC = Valor Residual Garantido Corrigido no mês "n".

M O D E L O

VRG = Valor Residual Garantido (Campo 10 do Quadro II),
In = Valor médio de venda do dólar norte-americano, em operações de comércio exterior realizadas no 5º (quinto) dia útil anterior ao vencimento da contraprestação no mês "n", divulgado pelo Banco Central do Brasil.

Io = Valor médio de compra do dólar norte-americano, em operações de comércio exterior realizadas no 5º (quinto) dia útil anterior ao recebimento do bem, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

b) se forem adquiridos com recursos de empréstimo em moeda nacional, a contratação será reajustada, observando-se a seguinte fórmula:

$$VRGC = VRG \times \left[\left(\frac{\Delta I}{100} \right) + 1 \right], \text{ onde:}$$

VRGC = Valor Residual Garantido Corrigido no mês "n";

VRG = Valor Residual Garantido no Campo 10 do Quadro II;

ΔI = Variação percentual acumulada de I no período compreendido entre o mês do recebimento do bem e o mês do pagamento do Valor Residual Garantido Corrigido;

I = Índice previsto no Campo 18 do Quadro II.

23. Na impossibilidade da aplicação do Índice previsto no Campo 18, nos cálculos previstos nas Cláusulas 5 e 22, o crédito será atualizado pelo Índice indicado no Campo 19.
§ ÚNICO - Impossibilitada, também, a aplicação do Índice substitutivo, o valor das contraprestações mensais será apurado mediante a aplicação de qualquer Índice que mantenha a equivalência econômica do contrato e represente melhor os custos de captação da UNIBANCO e o valor residual garantido passará a ser reajustado com base nos mesmos Índices aplicáveis ao reajuste monetário do ativo imobilizado da UNIBANCO.
24. A ARRENDATÁRIA depositará mensalmente em caução, junto à UNIBANCO, a importância do valor residual garantido, nas mesmas datas de vencimento das contraprestações, e no valor indicado no Campo 17 do Quadro II, reajustada de acordo com o Campo 8 do Quadro II e mediante aplicação da fórmula mencionada no PARÁGRAFO ÚNICO da Cláusula 22, substituindo os termos "Valor Residual Garantido" por "Parcela de Valor Residual Garantido".
25. Terminado o prazo de arrendamento sem que a ARRENDATÁRIA tenha optado pela compra do(s) bem(ns), ou na hipótese de rescisão deste contrato, a ARRENDATÁRIA, às suas expensas e sob sua inteira responsabilidade, devolverá o(s) bem(ns) arrendado(s) à UNIBANCO, em local por esta indicado, nas mesmas condições em que o(s) recebeu, com exceção do desgaste normal de uso. A efetiva devolução do(s) bem(ns) arrendado(s) caracterizar-se-á pela assinatura, pela UNIBANCO, de Termo de Recebimento.
§ ÚNICO - Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, o atraso na devolução do(s) bem(ns) sujeitará a ARRENDATÁRIA ao pagamento à UNIBANCO de multa diária de 10% (dez por cento) do valor da última contraprestação paga.
26. Fica assegurada à ARRENDATÁRIA, no vencimento ordinário deste contrato e uma vez cumpridas todas as suas obrigações:
a) a prorrogação do arrendamento nas condições ora estipuladas;
b) a compra do(s) bem(ns) objeto deste contrato pelo valor correspondente ao percentual previsto no Campo 11, do Quadro II, calculado sobre o valor definitivo do(s) bem(ns) indicado(s) no Campo 13 do mesmo Quadro ou pelo valor de mercado, que será apurado de acordo com publicações especializadas, e reajustado nos termos do PARÁGRAFO ÚNICO da Cláusula 22, opção esta que somente poderá ser exercida pela totalidade dos bens arrendados, sendo vedada qualquer opção parcial;
c) a devolução do(s) bem(ns) arrendado(s), hipótese em que:
c.1) o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) pela UNIBANCO, facultando-se à ARRENDATÁRIA a indicação do comprador, o qual terá direito de preferência em igualdade de condições com terceiros;
c.2) se o preço da venda for superior ao valor mínimo previsto na Cláusula 22, a UNIBANCO entregará à ARRENDATÁRIA a importância líquida que for apurada em acréscimo;
c.3) se, entretanto, o preço de venda for inferior ao valor mínimo previsto na Cláusula 22, a UNIBANCO descontará do Valor Residual Garantido, caucionado pela ARRENDATÁRIA, a diferença apurada.
§ ÚNICO - A intenção da ARRENDATÁRIA de optar pelas hipóteses previstas nas alíneas "a" e "b" desta cláusula deverá ser formalizada por escrito, até 30 (trinta) dias anteriores à data do término do prazo de vigência deste contrato.
27. Os INTERVENIENTES declaram-se solidariamente responsáveis com a ARRENDATÁRIA pelo cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, resultante deste contrato, nos termos do artigo 896 do Código Civil.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

28. A ARRENDATÁRIA tomará as providências que a UNIBANCO possa, em qualquer tempo, solicitar para assegurar o cumprimento deste contrato ou a proteção dos seus direitos, inclusive substituir ou reforçar prontamente as garantias prestadas.
29. Na hipótese de descumprimento de qualquer cláusula deste contrato, a eventual tolerância ou concessão das partes não importará novação ou alteração contratual e nem as impedirá de exercer, em qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados neste contrato.
30. Salvo disposição específica em contrário, a liquidação de qualquer quantia devida em razão deste contrato será feita mediante débito nas contas correntes de titularidade da ARRENDATÁRIA ou de seus coobrigados, junto ao UNIBANCO - União de Bancos Brasileiros S.A.; até quanto os fundos comportarem, ficando este desde já autorizado a efetuar os respectivos lançamentos.
31. O registro do presente contrato será providenciado pela UNIBANCO, correndo por conta da ARRENDATÁRIA as respectivas despesas.
32. Todos os avisos, notificações ou comunicações previstos neste contrato serão válidos mediante o envio de carta registrada ou por notificação em cartório dirigida aos endereços constantes deste contrato ou aos que forem comunicados posteriormente à sua assinatura.
33. Fica eleito, para dirimir as questões decorrentes deste contrato, o Foro da sede da UNIBANCO, ou do domicílio do réu, a critério do autor da ação judicial.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, com a presença de 2 (duas) testemunhas.

INTERVENIENTES:

BARUERI, ____ de ____ de 19 ____.

1. _____

UNIBANCO

2. _____

A. _____

ARRENDATÁRIA

As firmas 1, 2 e A contereem com as de nossos registros

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

MODELO

TERMO DE RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO

Declaramos para os devidos fins, haver recebido e aceito o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), o(s) qual(is) está(ão) de acordo com as especificações previstas no contrato em referência, devidamente instalado(s) ou entregue(s), montado(s), em condições de funcionamento e sem defeitos aparentes.

Declara ainda, a signatária, que o(s) bem(ns) arrendado(s) foi(ram) entregue(s) no seguinte local:

Rua _____ nº _____

CGC nº _____ Inscrição Estadual nº _____

Inscrição Municipal nº _____

QUANTIDADE

DESCRIÇÃO

VALOR

M O D E L O

Para tanto, firmamos o presente em 4 (quatro) vias de igual teor.

de

de 19