

NBC TSP 13 - Operações de Arrendamento Mercantil

Objetivo

1. O objetivo desta Norma é estabelecer, para arrendatários e arrendadores, políticas contábeis e divulgações apropriadas a aplicar em relação a arrendamentos mercantis.

Alcance

2. **A entidade que elabora e apresenta demonstrações contábeis de acordo com o regime de competência deve aplicar esta Norma na contabilização de todos os arrendamentos mercantis(leasing), exceto:**
 - (a) **arrendamentos mercantis para explorar ou usar minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não regeneráveis; e**
 - (b) **acordos de licenciamento para itens tais como fitas cinematográficas, registros de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos autorais (*copyrights*).**

Esta Norma, entretanto, não deve ser aplicada como base de mensuração para:

- (a) **propriedade mantida por arrendatário que seja contabilizada como propriedade de investimento (veja a NBC TSP 16 – Propriedades para Investimento);**
 - (b) **propriedade de investimento fornecida pelos arrendadores segundo arrendamentos mercantis operacionais (veja NBC TSP 16);**
 - (c) **ativos biológicos mantidos por arrendatários segundo arrendamentos mercantis financeiros (veja a NBC TSP 27, “Ativo Biológico e Produto Agrícola”);**
 - (d) **ativos biológicos fornecidos por arrendadores segundo arrendamentos mercantis operacionais (veja a NBC TSP 27).**
3. **Esta Norma aplica-se a todas as entidades do setor público que não sejam Empresas Estatais não dependentes.**
 4. Esta Norma aplica-se a acordos que transfiram o direito de usar ativos mesmo que existam serviços essenciais relativos ao funcionamento ou à manutenção de tais ativos prestados pelos arrendadores. Esta Norma não se aplica a acordos que sejam contratos de serviço que não transfiram o direito de usar os ativos de uma parte contratante para a outra. Entidades do setor público podem entrar em acordos complexos para a entrega de serviços, os quais podem ou não incluir o arrendamento mercantil de ativos. Esses acordos são discutidos nos itens 25 a 27.
 5. Esta Norma não se aplica a acordos de arrendamento para explorar ou usar recursos naturais, tais como petróleo, gás, madeiras, metais e outros direitos sobre minérios, e acordos de licenciamentos para itens tais como filmes, vídeos, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos autorais. Isto porque estes tipos de acordos podem levantar questões contábeis complexas que precisam ser tratadas separadamente.
 6. Esta Norma não se aplica a propriedade de investimento, que é mensurada pelos arrendatários e arrendadores de acordo com as disposições da NBC TSP 16.
 7. Eliminado.

Definições

8. Os seguintes termos são usados nesta Norma, com os significados especificados:

Começo do prazo do arrendamento mercantil é a data a partir da qual o arrendatário passa a poder exercer o seu direito de usar o ativo arrendado. É a data do reconhecimento inicial do arrendamento mercantil (isto é, o reconhecimento dos ativos, passivos, receita ou despesas resultantes do arrendamento mercantil, conforme for apropriado).

Aluguel contingente é aquela parte dos pagamentos do aluguel que não é valor fixo, mas é baseada em valor futuro de um fator que não seja passagem do tempo (por exemplo, percentagem das vendas futuras, tempo de uso futuro, futuros índices de preço, futuras taxas de juros do mercado).

Vida econômica é:

- (a) o período durante o qual se espera que um ativo produza benefícios econômicos ou potencial de serviços para um ou mais usuários; ou
- (b) o número de unidades de produção ou de unidades semelhantes que um ou mais usuários esperam obter do ativo.

Arrendamento mercantil financeiro é o arrendamento mercantil em que há transferência substancial dos riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo. O título de propriedade pode ou não vir a ser transferido.

Investimento bruto no arrendamento mercantil é a soma:

- (a) dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil a receber pelo arrendador em um arrendamento mercantil financeiro; e
- (b) de qualquer valor residual não garantido atribuído ao arrendador.

Valor residual garantido é:

- (a) para um arrendatário, a parte do valor residual que seja garantida por ele ou por uma parte a ele relacionada (sendo o valor da garantia o valor máximo que possa, em qualquer caso, tornar-se pagável); e
- (b) para um arrendador, a parte do valor residual que seja garantida pelo arrendatário ou por terceiro não relacionado com o arrendador que seja financeiramente capaz de satisfazer as obrigações cobertas pela garantia.

Origem do arrendamento mercantil é a mais antiga entre a data do acordo de arrendamento mercantil e a data de um compromisso assumido pelas partes quanto às principais disposições do arrendamento mercantil. Nessa data:

- (a) um arrendamento mercantil é classificado como arrendamento mercantil financeiro ou arrendamento mercantil operacional; e
- (b) no caso de arrendamento mercantil financeiro, as quantias a reconhecer no começo do prazo do arrendamento mercantil são determinadas.

Custos diretos iniciais são custos incrementais que são diretamente atribuíveis à negociação e estruturação de um arrendamento mercantil, exceto os custos incorridos pelos arrendadores fabricantes ou comerciantes.

Taxa de juros implícita no arrendamento mercantil é a taxa de desconto que, na origem do arrendamento mercantil, faz com que o valor presente agregado: a) dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil; e b) do valor residual não garantido seja igual à soma (i) do valor justo do ativo arrendado e (ii) de quaisquer custos diretos iniciais do arrendador.

Arrendamento mercantil é um acordo pelo qual o arrendador transmite ao arrendatário em troca de um pagamento ou série de pagamentos o direito de usar um ativo por um período de tempo acordado entre as partes.

Prazo do arrendamento mercantil é o período não cancelável pelo qual o arrendatário contratou o arrendamento mercantil do ativo juntamente com quaisquer prazos adicionais pelos quais o arrendatário tem a opção de continuar a arrendar o ativo, com ou sem pagamento adicional, quando no início do arrendamento mercantil for razoavelmente certo que o arrendatário exercerá a opção.

Taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário é a taxa de juros que o arrendatário teria de pagar num arrendamento mercantil semelhante ou, se isso não for determinável, a taxa em que, no início do arrendamento mercantil, o arrendatário incorreria ao pedir emprestado por prazo semelhante, e com título semelhante, os fundos necessários para comprar o ativo.

Pagamentos mínimos do arrendamento mercantil são os pagamentos durante o prazo do arrendamento mercantil que o arrendatário seja ou possa ser exigido a fazer, excluindo aluguel contingente, custos relativos a serviços e impostos a serem pagos pelo arrendador e a este reembolsados, juntamente com:

- (a) para o arrendatário, quaisquer quantias garantidas pelo arrendatário ou por parte relacionada a ele; ou
- (b) para o arrendador, qualquer valor residual garantido ao arrendador:
 - (i) pelo arrendatário;
 - (ii) por parte relacionada com o arrendatário; ou
 - (iii) por terceiro não relacionado com o arrendador que seja financeiramente capaz de dar cumprimento às obrigações segundo a garantia.

Contudo, se o arrendatário tiver a opção de comprar o ativo por um preço que se espera seja suficientemente mais baixo do que o valor justo na data em que a opção se torne exercível, para que, no início do arrendamento mercantil, seja razoavelmente certo que a opção será exercida, os pagamentos mínimos do arrendamento mercantil compreendem os pagamentos mínimos a pagar durante o prazo do arrendamento mercantil até à data esperada do exercício dessa opção de compra e o pagamento necessário para exercê-la.

Investimento líquido no arrendamento mercantil é o investimento bruto no arrendamento mercantil descontado à taxa de juros implícita no arrendamento mercantil.

Arrendamento mercantil não cancelável é o arrendamento mercantil que é cancelável apenas:

- (a) após a ocorrência de alguma contingência remota;

- (b) com a permissão do arrendador;
- (c) se o arrendatário contratar um novo arrendamento mercantil para o mesmo ativo ou para um ativo equivalente com o mesmo arrendador; ou
- (d) após o pagamento pelo arrendatário de uma quantia adicional tal que, no início do arrendamento mercantil, a continuação do arrendamento mercantil seja razoavelmente certa.

Arrendamento mercantil operacional é um arrendamento mercantil que é diferente de um arrendamento mercantil financeiro.

Receita financeira não realizada é a diferença entre:

- (a) o investimento bruto no arrendamento mercantil; e
- (b) o investimento líquido no arrendamento mercantil.

Valor residual não garantido é aquela parte do valor residual do ativo arrendado, cuja realização pelo arrendador não esteja assegurada ou esteja garantida somente por uma parte relacionada do arrendador.

Vida útil (de arrendamento mercantil) é o período remanescente estimado, a partir do começo do prazo de um arrendamento mercantil, sem limitação pelo prazo do arrendamento mercantil, durante o qual se espera que os benefícios econômicos ou potencial de serviços incorporados no ativo sejam consumidos pela entidade.

Os termos definidos em outras Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público são usados nesta Norma com o mesmo significado das outras Normas e são reproduzidos no Glossário publicado separadamente.

Mudanças nos pagamentos do arrendamento entre o início do arrendamento mercantil e o começo do prazo do arrendamento mercantil

9. Um acordo ou compromisso de arrendamento mercantil pode incluir uma disposição para ajustar os pagamentos do arrendamento mercantil devido a alterações do custo de construção ou aquisição da propriedade arrendada ou devido a alterações em outra mensuração de custo ou valor, tais como níveis gerais de preços, ou nos custos de financiamento do arrendamento mercantil por parte do arrendador, durante o período entre o início do arrendamento mercantil e o começo do prazo do arrendamento mercantil. Para as finalidades desta Norma, se isso ocorrer, o efeito de tais alterações deve ser considerado como tendo ocorrido no início do arrendamento mercantil.

Contratos de aluguel-compra

10. A definição de arrendamento mercantil inclui contratos para o aluguel de ativo que contenha condição dando ao arrendatário a opção de adquirir o ativo após o cumprimento das condições acordadas. Esses contratos são por vezes conhecidos por contratos de aluguel-compra.

Taxa de juros incremental de financiamento

11. Quando uma entidade possui financiamentos que são garantidos pelo governo, a determinação da taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário reflete a existência de qualquer garantia do governo e quaisquer taxas relacionadas. Isso irá normalmente levar ao uso de uma taxa de juros incremental de financiamento mais baixa.

Classificação do arrendamento mercantil

12. A classificação de arrendamentos mercantis adotada nesta Norma baseia-se na extensão em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de ativo arrendado permanecem com o arrendador ou no arrendatário. Os riscos incluem as possibilidades de perdas devidas à capacidade ociosa ou obsolescência tecnológica e de variações no retorno em função de alterações nas condições econômicas. Os benefícios podem ser representados pela expectativa de funcionamento lucrativo durante a vida econômica do ativo e de ganhos derivados de aumentos de valor ou de realização do valor residual.
13. **Um arrendamento mercantil é classificado como financeiro se ele transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade. Um arrendamento mercantil é classificado como operacional se ele não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade.**
14. Dado que a transação entre o arrendador e o arrendatário se baseia em um acordo de arrendamento mercantil entre eles, é apropriado usar definições consistentes. A aplicação dessas definições **em** diferentes circunstâncias do arrendador e do arrendatário pode ocasionar situação em que o mesmo arrendamento mercantil seja classificado diferentemente por ambos. Por exemplo, esse pode ser o caso se o arrendador se beneficiar de uma garantia de valor residual proporcionada por uma parte não relacionada ao arrendatário.
15. A classificação de um arrendamento mercantil como arrendamento mercantil financeiro ou arrendamento mercantil operacional depende da essência da transação e não da forma do contrato. Exemplos de situações que individualmente ou em conjunto levariam normalmente a que um arrendamento mercantil fosse classificado como arrendamento mercantil financeiro são:
 - (a) o arrendamento mercantil transfere a propriedade do ativo para o arrendatário no fim do prazo do arrendamento mercantil;
 - (b) o arrendatário tem a opção de comprar o ativo por um preço que se espera seja suficientemente mais baixo do que o valor justo à data em que a opção se torne exercível de forma que, no início do arrendamento mercantil, seja razoavelmente certo que a opção será exercida;
 - (c) o prazo do arrendamento mercantil refere-se à maior parte da vida econômica do ativo mesmo que a propriedade não seja transferida;
 - (d) no início do arrendamento mercantil, o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil totaliza pelo menos substancialmente todo o valor justo do ativo arrendado;
 - (e) os ativos arrendados são de natureza especializada de tal forma que apenas o arrendatário pode usá-los sem grandes modificações; e
 - (f) os ativos arrendados não podem ser facilmente substituídos por outro ativo.
16. Outros indicadores de situações que individualmente ou em combinação também podem levar a que um arrendamento mercantil seja classificado como arrendamento mercantil financeiro são:
 - (a) se o arrendatário puder cancelar o arrendamento mercantil, as perdas do arrendador associadas ao cancelamento são suportadas pelo arrendatário;

- (b) os ganhos ou as perdas da flutuação no valor justo do valor residual são auferidos ou incorridas pelo arrendatário (por exemplo, na forma de abatimento que equalize a maior parte do valor da venda no fim do arrendamento mercantil); e
 - (c) o arrendatário tem a capacidade de continuar o arrendamento mercantil por um período adicional com pagamentos que sejam substancialmente inferiores ao valor de mercado.
17. Os exemplos e indicadores enunciados nos itens 15 e 16 nem sempre são conclusivos. Se for claro com base em outras características que o arrendamento mercantil não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade, o arrendamento mercantil é classificado como operacional. Isso pode acontecer se, por exemplo, a propriedade do ativo se transferir ao final do arrendamento mercantil mediante um pagamento variável igual ao valor justo no momento, ou se há pagamentos contingentes, como resultado dos quais o arrendatário não tem substancialmente todos os riscos e benefícios.
18. A classificação do arrendamento mercantil é feita no início do arrendamento mercantil. Se em qualquer momento o arrendatário e o arrendador concordarem em modificar as disposições do arrendamento mercantil, exceto por renovação do contrato, de tal maneira que resultasse numa classificação diferente do arrendamento mercantil segundo os critérios enunciados nos itens 12 a 17 e caso os termos alterados tivessem estado em vigor no início do arrendamento mercantil, o acordo revisto é considerado como um novo acordo durante o seu prazo. Contudo, as alterações nas estimativas (por exemplo, alterações nas estimativas relativas à vida econômica ou ao valor residual da propriedade arrendada) ou as alterações nas circunstâncias (por exemplo, descumprimento por parte do arrendatário) não originam uma nova classificação de um arrendamento mercantil para fins contábeis.
19. Os arrendamentos mercantis de terrenos e edifícios são classificados como arrendamentos mercantis operacionais ou financeiros da mesma forma que os arrendamentos mercantis de outros ativos. Contudo, uma característica dos terrenos é a de que têm normalmente vida econômica indefinida e, se não for esperado que a propriedade passe para o arrendatário no fim do prazo do arrendamento mercantil, normalmente o arrendatário não recebe substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade, e nesse caso o arrendamento mercantil do terreno será um arrendamento mercantil operacional. Um pagamento feito na celebração ou aquisição de um arrendamento mercantil que seja contabilizado como arrendamento mercantil operacional representa pagamento antecipado que é amortizado durante o prazo do arrendamento mercantil de acordo com o modelo de benefícios proporcionado.
20. Os elementos terreno e edifícios componentes de um contrato de arrendamento mercantil são considerados separadamente para a finalidade de classificação do arrendamento mercantil. Caso se espere que a propriedade de ambos os elementos passe para o arrendatário no final do prazo do arrendamento mercantil, ambos os elementos são classificados como arrendamento mercantil financeiro, quer sejam analisados como um contrato de arrendamento mercantil ou como dois, a não ser que seja claro, com base em outras características, que o arrendamento mercantil não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ou ambos os elementos. Quando o terreno tem vida econômica indefinida, o elemento terreno é normalmente classificado como arrendamento mercantil operacional a não ser que se espere que a propriedade passe para o arrendatário no final do prazo do arrendamento mercantil, de acordo com o item 19. O elemento edifício é classificado como arrendamento mercantil financeiro ou operacional de acordo com os itens 12 a 18.
21. Para classificar e contabilizar um arrendamento mercantil de terreno e edifícios, os pagamentos mínimos do arrendamento mercantil (incluindo qualquer pagamento inicial,

antecipado), sempre que for necessário, são alocados entre os elementos terreno e edifícios em proporção aos valores justos de cada um no início do arrendamento mercantil. Se os pagamentos do arrendamento mercantil não puderem ser seguramente alocados entre esses dois elementos, a totalidade do arrendamento mercantil é classificada como arrendamento mercantil financeiro, a não ser que esteja claro que ambos os elementos são arrendamentos mercantis operacionais, em cujo caso a totalidade do arrendamento mercantil é classificada como arrendamento mercantil operacional.

22. Para um arrendamento mercantil de terreno e edifícios no qual a quantia que seria inicialmente reconhecida para o elemento terreno, de acordo com o item 28, seja imaterial, o terreno e os edifícios podem ser tratados como uma única unidade para a finalidade da classificação do arrendamento mercantil e classificados como arrendamento mercantil financeiro ou operacional de acordo com os itens 12 a 18. Em tal caso, a vida econômica dos edifícios é considerada como a vida econômica da totalidade do ativo arrendado.
23. A mensuração separada dos elementos terreno e edifícios não é exigida quando as participações do arrendatário tanto no terreno como nos edifícios forem classificadas como propriedade de investimento de acordo com a NBC TSP 16 e for adotado o modelo do valor justo. São necessários cálculos pormenorizados para essa avaliação apenas se a classificação de um ou ambos os elementos for incerta.
24. De acordo com a NBC TSP 16, é possível a um arrendatário classificar uma propriedade mantida mediante um arrendamento mercantil operacional como propriedade de investimento, ou seja, destinada a obter rendas ou valorização do capital ou ambas. Se assim fizer, a propriedade é contabilizada como se fosse um arrendamento mercantil financeiro e, além disso, o modelo do valor justo é usado para o reconhecimento do ativo. O arrendatário deve continuar a contabilizar o arrendamento mercantil como arrendamento mercantil financeiro, mesmo que um evento posterior altere a natureza da participação na propriedade do arrendatário que já não esteja classificada como propriedade de investimento. Esse é o caso se, por exemplo, o arrendatário:
 - (a) ocupar a propriedade, que venha a ser depois transferida para ocupação pelo proprietário por um custo considerado igual ao seu valor justo à data da alteração no uso; ou
 - (b) conceder um subarrendamento mercantil (sublease) que transfira substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade para parte não relacionada. Um subarrendamento mercantil é contabilizado pelo arrendatário como arrendamento mercantil financeiro a um terceiro, embora possa ser contabilizado como arrendamento mercantil operacional pelo terceiro.

Arrendamentos mercantis e outros contratos

25. Um contrato pode consistir somente de um acordo para arrendar um ativo. No entanto, um arrendamento pode também representar um elemento em um conjunto maior de acordos com entidades privadas para construir, possuir, operar e/ou transferir ativos. As entidades do setor público frequentemente fazem acordos desse tipo, particularmente em relação a ativos físicos de longa vida útil e ativos de infraestrutura. Por exemplo, uma entidade do setor público pode construir uma rodovia com pedágio e depois arrendá-la para uma entidade privada como parte de um acordo onde esta entidade privada concorda em:
 - (a) arrendar a rodovia com pedágio por um período de tempo prolongado (com ou sem a opção de comprar a utilidade);

- (b) operacionalizar a rodovia com pedágio; e
- (c) cumprir com extensas exigências de manutenção, incluindo renovação dos pavimentos das estradas e atualização da tecnologia de controle de tráfego.

Outros acordos podem incluir o arrendamento de infraestrutura do setor privado por entidades do setor público.

- 26. Quando os acordos possuem um arrendamento mercantil operacional ou financeiro identificável, conforme definido nesta Norma, as disposições desta Norma devem ser adotadas na contabilização para o componente do arrendamento do acordo.
- 27. Entidades do setor público podem também fazer uma variedade de acordos para o fornecimento de mercadorias e/ou serviços, os quais envolvem necessariamente o uso de ativos exclusivos. Em alguns destes acordos, pode não ficar claro se existe ou não um arrendamento, conforme definido nesta Norma. Nestes casos, é necessário exercer julgamento profissional, e se for entendido que o arrendamento existe, esta Norma é aplicada; na inexistência do arrendamento, as entidades devem aplicar as disposições de outras Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público relevantes, ou na ausência de tais Normas, outras normas de contabilidade nacionais ou internacionais.

Arrendamento mercantil nas demonstrações contábeis do arrendatário

Arrendamento mercantil financeiro

- 28. **No começo do prazo de arrendamento mercantil, os arrendatários devem reconhecer os ativos adquiridos sob arrendamentos mercantis financeiros como ativos e as obrigações associadas ao arrendamento como passivos em suas demonstrações da posição financeira (balanço patrimonial). Os ativos e passivos devem ser reconhecidos por quantias iguais ao valor justo da propriedade arrendada ou, se inferior, ao valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil, cada um determinado no início do arrendamento mercantil. A taxa de desconto a ser utilizada no cálculo do valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil é a taxa de juros implícita no arrendamento mercantil, se for praticável determinar essa taxa; se não for, deve ser usada a taxa incremental de financiamento do arrendatário.**
- 29. As transações e outros eventos são contabilizados e apresentados de acordo com a sua essência e realidade financeira e não meramente com a sua forma legal. Embora a forma legal de um acordo de arrendamento mercantil seja a de que o arrendatário possa não adquirir a propriedade legal do ativo arrendado, no caso dos arrendamentos mercantis financeiros, a essência e a realidade financeira são as de que o arrendatário adquira os benefícios econômicos do uso do ativo arrendado durante a maior parte da sua vida econômica em troca da celebração de obrigação de pagar por tal direito uma quantia que se aproxima, no início do arrendamento mercantil, do valor justo do ativo e do respectivo encargo financeiro.
- 30. Se tais transações de arrendamento mercantil não estão refletidas nas demonstrações contábeis do arrendatário, os ativos e passivos de uma entidade estão registrados a menor, distorcendo dessa forma os índices financeiros. Portanto, é apropriado que um arrendamento mercantil financeiro seja reconhecido nas demonstrações contábeis do arrendatário não só como ativo, mas também como obrigação de efetuar futuros pagamentos do arrendamento mercantil. No começo do prazo do arrendamento mercantil, o ativo e o passivo dos futuros pagamentos do arrendamento mercantil são reconhecidos nas demonstrações contábeis pelas mesmas

quantias, exceto no caso de quaisquer custos diretos iniciais do arrendatário que sejam adicionados à quantia reconhecida como ativo.

31. Não é adequado que os passivos originados da contabilização de ativos arrendados sejam apresentados nas demonstrações contábeis como dedução dos ativos arrendados.
32. Se os passivos forem apresentados na demonstração da posição financeira (balanço patrimonial) classificados como passivos circulantes e não circulantes, a mesma classificação deve ser feita para os passivos do arrendamento mercantil.
33. Custos diretos iniciais são freqüentemente incorridos em relação às atividades específicas de arrendamento mercantil. Tais custos, como os de negociação e os de garantia de acordos de arrendamento mercantil, se identificados como diretamente atribuíveis às atividades executadas pelo arrendatário, são adicionados ao ativo.
34. **Os pagamentos mínimos do arrendamento mercantil devem ser segregados entre encargo financeiro e redução do passivo em aberto. O encargo financeiro deve ser imputado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil de forma a produzir uma taxa de juros periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo. Os pagamentos contingentes devem ser contabilizados como despesa nos períodos em que são incorridos.**
35. Na prática, ao imputar o encargo financeiro aos períodos durante o prazo do arrendamento mercantil, o arrendatário pode usar alguma forma de aproximação para simplificar os cálculos.
36. **Um arrendamento mercantil financeiro dá origem a uma despesa de depreciação relativa a ativos depreciáveis, assim como uma despesa financeira para cada período contábil. A política de depreciação para os ativos arrendados depreciáveis deve ser consistente com a dos demais ativos depreciáveis e a depreciação reconhecida deve ser calculada de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade para o Setor Público NBC TSP 17, “Ativo Imobilizado” ou NBC TSP 31, “Ativo Intangível”. Se não houver certeza razoável de que o arrendatário virá a obter a propriedade no fim do prazo do arrendamento mercantil, o ativo deve ser totalmente depreciado durante o prazo do arrendamento mercantil ou da sua vida útil, o que for menor.**
37. O valor depreciável de ativo arrendado é alocado a cada período contábil durante o período de uso esperado em base sistemática consistente com a política de depreciação que o arrendatário adote para os ativos depreciáveis de que seja proprietário. Se houver certeza razoável de que o arrendatário virá a obter a propriedade no fim do prazo do arrendamento mercantil, o período de uso esperado é a vida útil do ativo; caso contrário, o ativo é depreciado durante o prazo do arrendamento mercantil ou da sua vida útil, dos dois o menor.
38. A soma da despesa de depreciação do ativo e da despesa financeira do período é raramente igual ao pagamento da prestação do arrendamento mercantil durante o período, sendo, por isso, inadequado simplesmente reconhecer os pagamentos da prestação do arrendamento mercantil como despesa. Por conseguinte, é improvável que o ativo e o passivo relacionado sejam de valor igual após o começo do prazo do arrendamento mercantil.
39. Para determinar se um ativo arrendado está desvalorizado, entidade aplica testes de redução ao valor recuperável estabelecidas nas NBCs TSP 21 e 26.

- 40. Os arrendatários devem fazer as seguintes evidenciações para os arrendamentos mercantis financeiros:**
- (a) para cada categoria de ativo, valor contábil líquido ao final do período;**
 - (b) conciliação entre o total dos futuros pagamentos mínimos do arrendamento mercantil na data das demonstrações contábeis e o seu valor presente;**
 - (c) além disso, a entidade deve divulgar o total dos futuros pagamentos mínimos do arrendamento mercantil na data das demonstrações contábeis, e o seu valor presente, para cada um dos seguintes períodos:**
 - (i) até um ano;**
 - (ii) mais de um ano e até cinco anos;**
 - (iii) mais de cinco anos.**
 - (d) pagamentos contingentes reconhecidos como despesa durante o período;**
 - (e) valor, na data das demonstrações contábeis, referente ao total dos futuros pagamentos mínimos de subarrendamento mercantil que se espera sejam recebidos nos subarrendamentos mercantis não canceláveis;**
 - (f) descrição geral dos acordos relevantes de arrendamento mercantil do arrendatário incluindo, mas não se limitando, o seguinte:**
 - (i) base pela qual é determinado o pagamento contingente a efetuar;**
 - (ii) existência e condições de opção de renovação ou de compra e cláusulas de reajustamento; e**
 - (iii) restrições impostas por acordos de arrendamento mercantil, tais como as relativas a dividendos e juros sobre o capital próprio, dívida adicional e posterior arrendamento mercantil.**
- 41. Além disso, os requisitos de evidenciação de acordo com a NBC TSP 16, NBC TSP 17, NBC TSP 21, NBC TSP 26 e NBC TSP 31 que tenham sido adotadas pela entidade devem ser aplicadas aos valores dos ativos arrendados sob arrendamentos mercantis financeiros considerados pelos arrendatários como aquisições de ativos.**

Arrendamento mercantil operacional

- 42. Os pagamentos da prestação do arrendamento mercantil segundo um arrendamento mercantil operacional devem ser reconhecidos como despesa em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, exceto se outra base sistemática for mais representativa do modelo temporal do benefício do usuário.**
- 43. Para os arrendamentos mercantis operacionais, os pagamentos da prestação (excluindo os custos de serviços tais como seguro e manutenção) são reconhecidos como despesa em base linear, salvo se outra base sistemática for representativa do modelo temporal do benefício do usuário, mesmo que tais pagamentos não sejam feitos nessa base.**
- 44. Os arrendatários devem fazer as seguintes divulgações relativas aos arrendamentos mercantis operacionais:**
- (a) total dos pagamentos mínimos futuros dos arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis para cada um dos seguintes períodos:**
 - (i) até um ano;**
 - (ii) mais de um ano e até cinco anos;**
 - (iii) mais de cinco anos.**
 - (b) total dos pagamentos mínimos futuros de subarrendamento mercantil que se espera que sejam recebidos nos subarrendamentos mercantis não canceláveis na data das**

- demonstrações contábeis;**
- (c) pagamentos de arrendamento mercantil e de subarrendamento mercantil reconhecidos como despesa do período, com valores separados para pagamentos mínimos de arrendamento mercantil, pagamentos contingentes e pagamentos de subarrendamento mercantil; e**
 - (d) descrição geral dos acordos de arrendamento mercantil significativos do arrendatário, incluindo, mas não se limitando a, o seguinte:**
 - (i) base pela qual é determinado o pagamento contingente;**
 - (ii) existência e termos de renovação ou de opções de compra e cláusulas de reajustamento; e**
 - (iii) restrições impostas por acordos de arrendamento mercantil, tais como as relativas a dividendos e juros sobre o capital próprio, dívida adicional e posterior arrendamento mercantil.**

Arrendamento mercantil nas demonstrações contábeis do arrendador

Arrendamento mercantil financeiro

45. Esta Norma descreve o tratamento das receitas financeiras obtidas por meio de arrendamentos mercantis financeiros. O termo “arrendador fabricante ou comerciante” é usado nesta Norma em referência a todas as entidades do setor público que fabricam ou comercializam ativos e que também atuam como arrendadores destes ativos, independente da escala de suas atividades de arrendamento, comercialização e fabricação. Em relação à entidade que seja um arrendador fabricante ou comerciante, a Norma também descreve o tratamento para ganhos ou perdas oriundos da transferência de ativos.
46. As entidades do setor público podem entrar em arrendamentos mercantis como arrendadoras sob várias circunstâncias. Algumas entidades do setor público podem comercializar ativos regularmente. Por exemplo, governos podem criar entidades de propósito específico responsáveis pela aquisição central de ativos e materiais para todas as outras entidades. A centralização da compra pode gerar uma oportunidade maior para se obter descontos ou outras condições favoráveis. Em algumas jurisdições, uma entidade central de compras pode comprar itens em nome de outras entidades onde todas as transações são conduzidas no nome de outras entidades. Em outras jurisdições, uma entidade central de compras pode comprar itens em seu próprio nome, e suas funções podem incluir:
- (a) obtenção de ativos e materiais,
 - (b) transferência de ativos por venda ou arrendamento mercantil financeiro; e/ou
 - (c) gerenciamento do portfólio de ativos, como uma frota de veículos a ser usada por outras entidades e tornar estes ativos disponíveis para arrendamentos de curto ou longo prazo ou a para a compra.
47. Outras entidades do setor público podem realizar transações de arrendamento mercantil em uma escala mais limitada e em intervalos menos frequentes. Particularmente, em algumas jurisdições as entidades públicas que tradicionalmente tenham sido proprietárias e tenham operado ativos de infraestrutura como estradas, represas e estações de tratamento de água não possuem mais, automaticamente, propriedade total e a responsabilidade operacional destes ativos. As entidades do setor público podem transferir ativos de infraestrutura existentes para entidades do setor privado por meio de venda ou por meio de arrendamento mercantil. Além disso, as entidades do setor público podem construir novos ativos físicos e de infraestrutura de longo prazo em parceria com entidades do setor privado com a intenção de que a entidade do

setor privado assumirá a responsabilidade pelo ativo por meio da compra imediata ou por meio de arrendamento mercantil, uma vez que o ativo esteja concluído. Em alguns casos, o acordo proporciona um período de controle pelo setor privado antes da reversão do título de propriedade e controle do ativo ao setor público – por exemplo, um governo local pode construir um hospital e arrendá-lo a uma companhia do setor privado por vinte anos, quando a instalação retornará ao controle público novamente.

48. **Os arrendadores devem reconhecer valores a receber dos pagamentos do arrendamento mercantil financeiro como ativos em suas demonstrações da posição financeira (balanço patrimonial). Eles devem apresentar tais ativos como conta a receber por valor igual ao investimento líquido no arrendamento mercantil.**
49. Num arrendamento mercantil financeiro, riscos e benefícios inerentes à propriedade legal são substancialmente transferidos pelo arrendador e, portanto, os pagamentos do arrendamento mercantil a serem recebidos são tratados pelo arrendador como amortização de capital e receita financeira para reembolsá-lo e recompensá-lo pelo investimento e serviços.
50. Os custos diretos iniciais são muitas vezes incorridos por parte dos arrendadores e incluem valores como comissões, honorários legais e custos internos que sejam incrementais e diretamente atribuíveis à negociação e estruturação do arrendamento mercantil. Esses custos excluem gastos gerais como aqueles que são incorridos por equipe de vendas e marketing. Para arrendamentos mercantis financeiros que não sejam os que envolvem arrendadores fabricantes ou comerciantes (quando isso for permitido legalmente), os custos diretos iniciais são incluídos na mensuração inicial da conta a receber de arrendamento mercantil financeiro e reduzem o valor da receita reconhecida durante o prazo do arrendamento mercantil. A taxa de juros implícita no arrendamento mercantil é definida de tal forma que os custos diretos iniciais são automaticamente incluídos na conta a receber de arrendamento mercantil financeiro e não há necessidade de adicioná-los separadamente. Os custos incorridos pelos arrendadores fabricantes ou comerciantes relacionados com a negociação e a estruturação de um arrendamento mercantil estão excluídos da definição de custos diretos iniciais. Como resultado, os referidos custos são excluídos do investimento líquido no arrendamento mercantil e são reconhecidos como despesa quando o lucro da venda for reconhecido. Normalmente, em um arrendamento mercantil financeiro, esse lucro é reconhecido no começo do prazo do arrendamento mercantil.
51. **O reconhecimento da receita financeira deve basear-se em modelo que reflita a taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido do arrendador no arrendamento mercantil financeiro.**
52. Um arrendador tem como meta apropriar a receita financeira durante o prazo do arrendamento mercantil em base sistemática e racional. Essa apropriação da receita baseia-se em modelo que reflete o retorno periódico constante sobre o investimento líquido do arrendador no arrendamento mercantil financeiro. Os pagamentos do arrendamento mercantil relacionados ao período, excluindo custos de serviços, são aplicados ao investimento bruto no arrendamento mercantil para reduzir tanto o principal quanto as receitas financeiras não realizadas.
53. Os valores residuais não garantidos estimados usados no cálculo do investimento bruto do arrendador em arrendamento mercantil são revisados regularmente. Se tiver ocorrido redução no valor residual estimado não garantido, a apropriação da receita durante o prazo do arrendamento mercantil é revista e qualquer redução relacionada a valores apropriados é imediatamente reconhecida.

54. **Os arrendadores fabricantes ou comerciantes devem reconhecer ganho ou perda de venda no período, de acordo com a política seguida pela entidade para vendas definitivas.**
55. **Se forem fixadas taxas de juro artificialmente baixas, o lucro de venda deve ser restrito ao que se aplicaria se a taxa de juros do mercado fosse utilizada. Os custos incorridos pelos arrendadores fabricantes ou comerciantes relacionados à negociação e estruturação de arrendamento mercantil devem ser reconhecidos como despesa quando o lucro da venda for reconhecido.**
56. As entidades do setor público que fabricam ou comercializam ativos podem oferecer a potenciais compradores a escolha entre comprar ou arrendar um ativo. Um arrendamento mercantil financeiro de ativo por arrendador fabricante ou comerciante dá origem a dois tipos de receita:
- (a) ganho ou perda resultante de venda definitiva do ativo a ser arrendado, refletindo quaisquer descontos aplicáveis por quantidade ou comerciais; e
 - (b) receita financeira durante o prazo do arrendamento mercantil.
57. A receita de vendas reconhecida no começo do prazo do arrendamento mercantil por arrendador fabricante ou comerciante é o valor justo do ativo, ou, se inferior, o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil devidos ao arrendador, calculado a uma taxa de juros do mercado. O custo de venda reconhecido no começo do prazo do arrendamento mercantil é o custo, ou o valor contábil se diferente, da propriedade arrendada menos o valor presente do valor residual não garantido. A diferença entre a receita da venda e o custo de venda é o lucro bruto da venda, que é reconhecido de acordo com a política seguida pela entidade para as vendas definitivas.
58. Arrendadores fabricantes ou comerciantes podem algumas vezes oferecer ao seus clientes taxas de juros mais baixas do que as normalmente praticadas. O uso de tal taxa resultaria numa parte excessiva da receita total da transação sendo reconhecida no momento da venda. Se forem fixadas taxas de juros artificialmente baixas, o lucro de venda fica restrito ao que se aplicaria se fosse utilizada uma taxa de juros do mercado.
59. Os custos diretos iniciais são reconhecidos como despesa no começo do prazo do arrendamento mercantil porque estão principalmente relacionados com a obtenção de ganho ou perda de venda do fabricante ou do comerciante.
60. **Os arrendadores devem fazer as seguintes divulgações para os arrendamentos mercantis financeiros:**
- (a) **conciliação entre o investimento bruto no arrendamento mercantil na data das demonstrações contábeis e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil a receber nessa mesma data. Além disso, a entidade deve divulgar o investimento bruto no arrendamento mercantil e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil a receber na data das demonstrações contábeis, para cada um dos seguintes períodos:**
 - (i) até um ano;
 - (ii) mais de um ano e até cinco anos;
 - (iii) mais de cinco anos.
 - (b) **receita financeira não realizada;**

- (c) valores residuais não garantidos que resultem em benefício do arrendador;
- (d) provisão para pagamentos mínimos incobráveis do arrendamento mercantil a receber;
- (e) pagamentos contingentes reconhecidos como receita durante o período;
- (f) descrição geral dos acordos relevantes de arrendamento mercantil do arrendador.

61. Como um indicador de crescimento de atividades de arrendamento, é muitas vezes útil divulgar também o investimento bruto menos a receita não realizada em novos negócios realizados durante o período, após a dedução dos valores relevantes dos arrendamentos mercantis cancelados.

Arrendamento mercantil operacional

62. Os arrendadores devem apresentar os ativos sujeitos a arrendamentos mercantis operacionais em sua demonstração de posição financeira (balanço patrimonial) de acordo com a natureza do ativo.
63. A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que os benefícios derivados do ativo arrendado sejam diminuídos.
64. Os custos, incluindo a depreciação, incorridos na obtenção da receita de arrendamento mercantil são reconhecidos como despesa. A receita de arrendamento mercantil (excluindo recebimentos de serviços proporcionados tais como seguro e manutenção) é reconhecida em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil mesmo se os recebimentos não forem em tal base, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que os benefícios derivados do ativo arrendado sejam diminuídos.
65. Os custos diretos iniciais incorridos pelos arrendadores ao negociar e estruturar um arrendamento mercantil operacional devem ser adicionados ao valor contábil do ativo arrendado e reconhecidos como despesa durante o prazo do arrendamento mercantil na mesma base da receita do arrendamento mercantil.
66. A política de depreciação para ativos arrendados depreciáveis deve ser consistente com a política de depreciação normal do arrendador para ativos semelhantes, e a depreciação deve ser calculada de acordo com a NBC TSP 17 ou NBC TSP 31, conforme for apropriado.
67. Para determinar se o ativo arrendado está sujeito a uma redução ao seu valor recuperável, a entidade aplica os testes de recuperabilidade apresentados nas NBC TSPs 21 ou 26.
68. O arrendador fabricante ou o comerciante não reconhece qualquer lucro de venda ao celebrar um arrendamento mercantil operacional porque não é o equivalente a venda.
69. Os arrendadores devem fazer as seguintes evidenciações para os arrendamentos mercantis operacionais:
- (a) pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis no total e para cada um dos seguintes períodos:
 - (i) até um ano;

- (ii) mais de um ano e até cinco anos;
 - (iii) mais de cinco anos.
- (b) total dos pagamentos contingentes reconhecidos como receita durante o período;
- (c) descrição geral dos acordos de arrendamento mercantil do arrendador.

Transação de venda e *leaseback*

70. Uma transação de venda e leaseback (retroarrendamento pelo vendedor junto ao comprador) envolve a venda de um ativo e o concomitante arrendamento mercantil do mesmo ativo pelo comprador ao vendedor. O pagamento do arrendamento mercantil e o preço de venda são geralmente interdependentes por serem negociados como um pacote. O tratamento contábil de uma transação de venda e leaseback depende do tipo de arrendamento mercantil envolvido.
- 71. Se uma transação de venda e leaseback resultar em arrendamento mercantil financeiro, qualquer excesso de receita de venda obtido acima do valor contábil não deve ser imediatamente reconhecido como receita por um vendedor-arrendatário. Em vez disso, tal valor deve ser diferido e amortizado durante o prazo do arrendamento mercantil.**
72. Se o leaseback for um arrendamento mercantil financeiro, a transação é um meio pelo qual o arrendador financia o arrendatário, com o ativo como garantia. Por essa razão, não é apropriado considerar como receita um excesso de vendas obtido sobre o valor contábil. Tal excesso é diferido e amortizado durante o prazo do arrendamento mercantil.
- 73. Se uma transação de venda e leaseback resultar em arrendamento mercantil operacional, e se for claro que a transação é estabelecida pelo valor justo, qualquer lucro ou prejuízo deve ser imediatamente reconhecido. Se o preço de venda estiver abaixo do valor justo, qualquer lucro ou prejuízo deve ser imediatamente reconhecido, exceto se o prejuízo for compensado por futuros pagamentos do arrendamento mercantil a preço inferior ao de mercado, situação em que ele deve ser diferido e amortizado proporcionalmente aos pagamentos do arrendamento mercantil durante o período pelo qual se espera que o ativo seja usado. Se o preço de venda estiver acima do valor justo, o excesso sobre o valor justo deve ser diferido e amortizado durante o período pelo qual se espera que o ativo seja usado.**
74. Se o leaseback for um arrendamento mercantil operacional, e os pagamentos do arrendamento mercantil e o preço de venda estiverem estabelecidos pelo valor justo, na verdade houve uma transação de venda normal, e qualquer lucro ou prejuízo é imediatamente reconhecido.
- 75. Para os arrendamentos mercantis operacionais, se o valor justo no momento de transação de venda e leaseback for menor do que o valor contábil do ativo, uma perda igual ao valor da diferença entre o valor contábil e o valor justo deve ser imediatamente reconhecida.**
76. Para arrendamentos mercantis financeiros, tal ajuste não é necessário salvo se tiver ocorrido uma redução do valor recuperável e que a redução ao valor recuperável seja exigida pela NBC TSP 21 ou pela NBC TSP 26.
77. Os requisitos de divulgação para arrendatários e arrendadores aplicam-se igualmente a transações de venda e leaseback. A descrição exigida dos acordos de arrendamento relevantes leva à divulgação de disposições únicas ou incomuns do acordo ou dos termos das transações

de venda e leaseback.

78. As transações de venda e leaseback podem acarretar critérios de evidenciação separados, conforme a NBC TSP 1 – Apresentação das Demonstrações Contábeis.