

BRUNO BOND CARRENHO

LEASING : CONCEITOS E MODALIDADES

Monografia apresentada para conclusão do
Curso de MBA em Finanças Corporativas da
Universidade Federal do Paraná.
Profª. Orientadora: Andréa Paula Segatto-
Mendes.

CURITIBA

2004

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. ASPECTOS HISTÓRICOS DO CONTRATO DE LEASING	5
3. DIFERENÇAS ENTRE LEASING, ALUGUEL E FINANCIAMENTO	7
4. NOÇÕES CONTRATUAIS	10
5. ARRENDAMENTO MERCANTIL OU "LEASING"	12
6. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE LEASING	13
7. RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO	16
8. MODALIDADES DE LEASING	18
8.1. Leasing Financeiro	18
8.2. Leasing-Back ou Leasing de Retorno	21
8.3. Leasing Operacional ou Renting	21
8.4. Dummy Corporation	23
8.5. Self Leasing	23
9. MODOS EXTINTIVOS DO CONTRATO DE LEASING	24
10. NULIDADES DO CONTRATO DE LEASING	25
11. BENEFÍCIOS E DESVANTAGENS DO CONTRATO DE LEASING	28
12. CONCLUSÃO	31
13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:	32
14. ANEXOS	33
14.1. Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974	33

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho foi elaborado com o objetivo específico de apresentar os conceitos básicos que preceituam o Leasing.

As operações de Leasing ou Arrendamento Mercantil representam importante opção para a aquisição de maquinário de indústria brasileira, notadamente no que se refere a todas as empresas com a carência de capital para grandes imobilizações e pequena disponibilidade de recursos para capital de giro.

Com um perfil versátil, o Leasing responde com rapidez e eficiência as crescentes necessidades de investimentos dos diversos setores produtivos, tendo em vista que o material arrendado poderá ser substituído por outro mais moderno, que melhor satisfaça às exigências do arrendatário.

Apresenta algumas modalidades diferentes, como o Laxem Financeiro, que possui algumas ramificações em: Leasing Importação, Leasing Agrícola e Subarrendamento.

Além do Financeiro, merece destaque também o Leasing Operacional, que é uma cessão de uso a curto prazo e onde o arrendador assume as responsabilidades pela manutenção e reparos do ativo arrendado.

2.ASPECTOS HISTÓRICOS DO CONTRATO DE LEASING

O arrendamento mercantil sob a denominação de leasing, surgiu nos Estados Unidos em começos da década de 1950. Mais tarde foi introduzido na França sob o *nomem juris de credit-bail*. Difundiu-se entre outros países e no início da década de 70 e passou a ser discutido pelos juristas brasileiros, até que uma lei de 1974 adotou para a transação em causa a denominação de arrendamento mercantil.

O leasing surgiu como uma nova modalidade de serem atendidos interesses dos comerciantes em razão de suas condições econômicas, não dispondo de recursos para financiar certos bens, utilizando-se de outras empresas.

Como todos os contratos novos, o leasing é inicialmente praticado sem dispositivos legais a regulamentá-lo. No Brasil, este foi regulamentado através da Lei nº 6.099 de 12 de setembro de 1974, modificada pela Lei nº 7.132 de 26 de outubro de 1983 designando-o de arrendamento mercantil. Refere-se a este diploma legal principalmente ao tratamento tributário das operações decorrentes do contrato mas, ainda assim, conceituou o leasing considerando-o " a operação realizada entre pessoas jurídicas, que tenham por objetivo o arrendamento de bens adquiridos a terceiros pela arrendadora, para fins de uso próprio da arrendatária e que atendam as especificações desta". Na mudança da Lei 7.132/83, o leasing foi permitido entre pessoa jurídica (arrendadora) e pessoas físicas ou jurídicas. As operações de arrendamento mercantil subordinam-se ao controle e à fiscalização do Banco Central do Brasil. (Art. 6º)

O 10º artigo estabelece que "somente poderão ser objeto de arrendamento mercantil os bens de produção estrangeira que forem

enumerados pelo Conselho Monetário Nacional que poderá também, estabelecer condições para seu arrendamento a empresas cujo controle acionário pertencer a pessoas residentes no exterior. "

3.DIFERENÇAS ENTRE LEASING, ALUGUEL E FINANCIAMENTO

Para melhor entendimento do Instituto se faz necessário a compreensão das características principais entre o leasing, o aluguel e o financiamento.

O leasing diferencia-se do aluguel e do financiamento. O bem é da empresa que fez o leasing, que concede o direito de uso do bem por determinado prazo e condições previamente acertados entre as partes.

O valor pago, nas prestações é considerado como custo em face ao Imposto de renda podendo ser dedutível no próximo período. Ao término a empresa poderá: a) adquirir um bem por um valor residual previamente contratado; b) devolver o bem a empresa de leasing e; c) renovar o contrato por um novo prazo.

Cabe aqui uma ressalva, a opção "b" é extremamente inviável, pois o bem devolvido será vendido em hasta pública, ou conhecido como leilão, por um preço menor e será apurado um saldo devedor.

O aluguel pode ser definido como uma relação entre o locador (proprietário do bem) e o locatário (usuário do bem), que pagará ao locador o uso do bem.

Nessa condição, o locatário possui o direito de uso do bem (posse direta) e o locador a propriedade (posse indireta) do mesmo. Ao término do prazo contratual do aluguel, se não renovado, o bem é devolvido ao locador, devendo o locatário procurar outras alternativas no mercado.

O financiamento, também conhecido no mercado como CDC (crédito direto ao consumidor), neste caso o usuário (adquirente)

adquire o bem com recursos provenientes de terceiros, passando a ter o direito de posse e uso do mesmo.

Neste caso, o bem fica alienado, conhecido no mercado como alienação fiduciária. Só as despesas de juros são dedutíveis do Imposto de Renda.

Constata-se que ao alugar um bem, o locatário tem o direito de usá-lo, segundo especificações do contrato, mas sem ter sua posse. No financiamento, do bem adquirido com recursos de terceiros (no valor total ou parcial do bem); a empresa adquirente tem a posse e o direito de uso.

O leasing nada mais é do que a combinação entre o aluguel e o financiamento, assemelhando-se uma da outra, conforme opção tomada pela arrendatária ao final do contrato.

Se optar pela devolução do bem, terá sido uma operação assemelhada ao aluguel, sendo que neste não teria a opção de adquirir o bem.

Se optar pela aquisição do bem, terá sido uma operação assemelhada ao financiamento, porém sem ter arcado com as possíveis desvantagens da propriedade (imobilização) durante o prazo contratual de arrendamento.

O leasing é amplamente utilizado em compra de equipamentos em que há uma rápida evolução em seus sistemas, ou seja, no ramo da informática onde o crescimento e as mudanças são rápidos demais, inferior ao prazo estipulado pelo Imposto de Renda, pois existe o benefício fiscal pela depreciação do bem.

Exemplo, a compra de um determinado sistema de informática, tem sua dedução no Imposto de Renda, todavia o prazo para abater do

IR é bem mais longo do que a evolução do equipamento. O sistema torna-se obsoleto necessitando a troca do mesmo.

Outra forma de utilizar o leasing é para empresários que necessitam utilizar o equipamento durante um determinado tempo, neste caso seria viável o aluguel. Porém se não existir o aluguel deste equipamento? Utiliza-se o leasing.

4. NOÇÕES CONTRATUAIS

O contrato constitui uma espécie de negócio jurídico, de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo de sua formação, do encontro da vontade das partes, como prefere a teoria objetiva de Bülow, da "autonomia privada", por ser ato regulamentador de interesses privados, e por apresentar-se como uma "norma" estabelecida pelas partes.

Seu habitat é o ordenamento jurídico. Portanto, pode-se dizer que o contrato é a manifestação de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

A noção de contrato contém dois elementos:

- a) O estrutural, isto é, a alteridade, pois o contrato, como negócio jurídico requer a fusão de duas ou mais vontades contrapostas. Existe ainda a possibilidade de autocontrato ou o contrato consigo mesmo, onde apenas uma pessoa pode representar ambas as partes.
- b) O funcional que é a composição de interesses contrapostos, mas harmonizáveis entre as partes, constituindo, modificando e solvendo direitos e obrigações na área econômica.

Requisitos de Validade do Contrato:

1. Noção

2. Requisitos Subjetivos

2.1 Generalidades

2.2 Capacidade Genérica dos Contratantes

2.3 Legitimação

2.4 Consentimento

2.4.1 Manifestações da vontade das partes contratantes

2.4.2 Vícios de Consentimento: erro, dolo, coação, lesão e estado de perigo

2.4.3 Vícios sociais: simulação absoluta e relativa e fraude contra credores

3. Requisitos objetivos

4. Requisitos formais

4.1 Forma dos contratos

4.2 Prova da relação jurídica contratual

5. ARRENDAMENTO MERCANTIL OU "LEASING"

A palavra leasing é o gerúndio do verbo inglês to lease que significa arrendar. A lei brasileira usou a expressão arrendamento mercantil, pois na Constituição em seu artigo 13 proíbe a citação de palavras estrangeiras em contratos e atos oficiais.

Numa definição muito feliz de Maria Helena Diniz, em seu dicionário Jurídico, Vol. II, pág. 69, a autora define leasing financeiro como um contrato pelo qual uma pessoa jurídica ou física, pretendendo utilizar determinado equipamento, comercial ou industrial, ou certo imóvel, consegue que uma instituição financeira o adquira, arrendando-o ao interessado por tempo determinado, possibilitando-se ao arrendatário, findo tal prazo, optar entre a devolução do bem arrendado mediante um preço residual, previamente fixado no contrato, isto é, o que fica após a dedução das prestações até então pagas. Trata-se do financial leasing, norte americano e do creditbail dos franceses."

Numa definição mais prática podemos assim situar o instituto leasing; "É um contrato, firmado entre duas ou mais pessoas, determinando a utilização de um determinado bem, por um tempo pré-determinado, e sua forma de pagamento".

6. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE LEASING

O arrendamento mercantil é de natureza complexa, compreendendo uma locação, uma promessa unilateral de venda (em virtude de dar ao arrendador opção de aquisição do bem pelo arrendatário) e, às vezes, um mandato, quando é o próprio arrendatário que trata com o vendedor na escolha do bem. Cada um desses atos e contratos dão origem a obrigações:

- a) pela locação onde o arrendatário é obrigado a pagar as prestações, enquanto que o arrendante é obrigado a entregar o bem para que o arrendatário dele use;
- b) pela promessa unilateral do arrendador, aceita pelo arrendatário, onde aquele se obriga irrevogavelmente a vender a coisa pelo valor residual, findo o contrato;
- c) pelo mandato, onde o arrendador, no caso mandante, responde pelos atos praticados pelo arrendatário, adquirindo a coisa por este escolhida e pagando ao vendedor o preço convencionado.

O contrato se forma, quase sempre por escrito, mas nada impede que seja firmado verbalmente. Fica sujeito às provas comuns dos contratos comerciais (Cód.Comercial, art.122; Cod.Civil, art.136).

Como um contrato de natureza complexa, mas apresentando autonomia no conjunto das relações criadas, o arrendamento mercantil pode ser considerado como *consensual*, obrigatório que se torna pelo simples consentimento das partes; *bilateral*, criando obrigações para o arrendador (pôr a coisa à disposição do arrendatário, vendê-la no caso desse optar, pela compra ou recebê-la de volta, não havendo compra ou renovação) e para o arrendatário (pagar as prestações

convencionadas, devolver a coisa se não houver a compra da mesma ou a renovação do contrato); *oneroso*, havendo vantagens para ambas as partes; *comutativo*, sendo certas as prestações por tempo determinado e de execução sucessiva.

No direito brasileiro, o contrato nominado, regendo-se pelos dispositivos da Lei nº 6.099/74. É também um contrato *intuitu personae*, devendo ser executado pelas partes contratantes sem que haja permissão de serem substituídas na relação contratual.

PARTICULARIDADES:

Compra e Entrega do Equipamento: uma vez assinado o contrato, a Sociedade de Arrendamento emite uma autorização de faturamento ao fornecedor. A nota fiscal de venda é então emitida, constando como comprador a Sociedade de Arrendamento. O bem é entregue ao arrendatário acompanhado da nota fiscal de simples remessa de emissão do fornecedor ou arrendador, conforme a situação. A arrendatária recebe o bem e emite uma carta de aceitação deste, objeto do contrato. Neste documento fica expressamente declarado que o bem foi recebido de acordo com as exigências do cliente e ainda autoriza ao arrendante efetuar o pagamento do preço estabelecido na nota fiscal ao fornecedor.

Período de Arrendamento: inicia-se com a carta de aceitação devendo a arrendatária utilizar o bem objeto de acordo com seu objetivo social e cumprir as condições acordadas no contrato. Na arrendante, o bem passa a integrar em seu ativo o item "bens arrendados".

Término do Contrato: antes do término do contrato a arrendatária deverá pronunciar-se perante a arrendante sobre sua intenção de: exercer a opção de compra, renovar o contato ou devolver o bem ao arrendante.

Prazo das Operações: através do Art.9º da resolução nº351 fixou um prazo mínimo para as operações:

- dois anos para veículos;
- três anos pra os demais bens.

Não há restrições para o prazo mínimo das operações. Na prática, o prazo máximo depende da possibilidade de as Sociedades de Arrendamento captarem fundos a longo prazo e de aspectos de crédito.

7.RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO

No leasing, o arrendador terá o dever de:

- 1º) adquirir de outrem os bens para serem dados em arrendamento;
- 2º) entregar ao arrendatário, para seu uso e gozo, os bens por ele indicados;
- 3º) vender os bens arrendados, se o arrendatário optar pela compra e pagar o preço residual;
- 4º) receber as coisas de volta, se não houver compra final ou renovação contratual;
- 5º) renovar o contrato, se o arrendatário assim o desejar, mediante a fixação de novo valor para as prestações. Pelo Parecer Normativo nº 8/92, na renovação do contrato de arrendamento mercantil, a arrendadora deverá considerar, para efeito de depreciação, o valor contábil do bem objeto da renovação.

E por outro lado, o arrendatário terá a obrigação de:

- 1º) pagar os aluguéis conforme reajustou, que serão altos, pois se computam o valor do bem e a remuneração de seu uso;
- 2º) manter os bens arrendados em bom estado de conservação;
- 3º) responder pelos prejuízos que causar a tais bens;

- 4º) restituir esses bens, findo o contrato, se não quiser comprá-los no uso de seu direito de opção;
- 5º) suportar os riscos e os encargos dos bens arrendados, podendo contratar o seguro dos equipamentos;
- 6º) pagar ao arrendador todas as prestações que completariam o cumprimento integral da obrigação, se rescindir o contrato antes de seu vencimento, pois há obrigatoriedade do contrato durante o período fixado para sua vigência, visto que a ruptura contratual antes do término do vencimento traz grandes prejuízos ao arrendador.

8. MODALIDADES DE LEASING

8.1. Leasing Financeiro

Também conhecido como leasing bancário, tem como característica identificadora o financiamento que faz o locador. É aquele em que uma empresa se dedica habitual e profissionalmente a adquirir bens produzidos por outros para arrendá-los, mediante uma retribuição estabelecida a uma empresa que deles necessite. A empresa arrendadora não é produtora ou proprietária primitiva do bem que vai ser arrendado. Este bem é escolhido e indicado pela arrendatária, que para tanto entra em contato com o vendedor, podendo inclusive discutir o preço. Assim acontecendo, é feita a indicação do bem à empresa de leasing que o adquire e em seguida arrenda ao cliente que o indicou.

Feito o arrendamento por tempo determinado, expressamente ficará facultado no contrato que no término deste o arrendatário tem uma opção, irrevogável, de compra do bem. O valor desta compra é, em regra, fixado no contrato podendo entretanto, este apenas dispor sobre o modo de ser encontrado o valor do bem no momento da opção. Nas prestações fixadas, que normalmente são altas, leva-se em conta o valor do bem e a remuneração do seu uso e gozo pelo arrendatário. Assim, ao pagar uma prestação, o arrendatário paga uma parte do valor do bem e uma parte do arrendamento propriamente dito. Tem-se em consideração, sobretudo, o tempo em que o bem pode ser útil ao arrendatário, ou seja, o prazo de sua utilização. Mesmo que o bem torne-se obsoleto, o pagamento vigente no contrato é obrigatório até o final do prazo do mesmo, independente de o arrendatário devolver o bem à arrendadora. Devido a obrigatoriedade deste contato, todas as prestações deverão ser pagas mesmo que o arrendatário queira pôr fim

ao contrato, devolvendo o bem ao arrendatário antes do término do prazo contratual.

Os arrendatários são beneficiados porque, não podendo ou não querendo imobilizar capitais na aquisição de bens de que necessitam, recebem-nos em locação, com o direito de adquirir sua propriedade findo o prazo convencionado para o arrendamento. Ao se tratar de contratos bens móveis, são celebrados por um prazo médio, tomando-se em consideração o período de utilização vantajosa do bem. Já no leasing imobiliário, os prazos podem ser longos, indo até a 20 anos, pois geralmente a depreciação do imóvel é bem menor do que do objeto móvel.

* Casos Especiais:

- Leasing Importação (Leasing Internacional) - são as operações em que os bens de capital novos ou usados, produzidos necessariamente no exterior, sem similar nacional, são arrendados a firmas domiciliadas no Brasil por empresas de leasing ou autorizadas a praticá-lo, fabricantes ou fornecedores com sede no exterior.

- Leasing Agrícola - destina-se a produtores rurais. Neste caso, a legislação permiti um intervalo de pagamentos superiores a seis meses para adequar a operação às atividades agrícolas que de modo geral produzem receitas anuais.

- Subarrendamento - permite que empresas de leasing domiciliadas no Brasil possam contratar operações de leasing com entidades no exterior para subarrendar os bens a arrendatários no país. Isso permite que as pequenas e médias empresas possam ter acesso a equipamentos estrangeiros. Neste caso, a legislação permite que haja vínculo de coligação ou interdependência entre a entidade arrendadora no exterior e a arrendatária domiciliada no Brasil.

A legislação também prevê a cessão de contratos de leasing realizados no Brasil ou até de seus direitos creditórios para entidades domiciliadas no exterior, gerando e ampliando negócios internacionais para o país.

* Características:

Durante o período de arrendamento, a propriedade do bem é do arrendante, enquanto a posse é do arrendatário.

A operação proporciona vantagens fiscais à arrendatária uma vez que esta pode deduzir como despesa a totalidade das contra-prestações, nestas incluídas as principais prestações de os juros.

É produzido por um contrato básico incancelável, cujo período é determinado pela vida economicamente útil do ativo rendado.

Como é vinculado a uma operação financeira, o risco de obsolescência não é assumido somente pela arrendadora como no Leasing Operacional, recaindo parte ou quase totalidade deste ônus sobre a arrendatária.

A intervenção de uma instituição financeira é fundamental conferindo a operação um caráter eminentemente financeiro.

A arrendatária é responsável pela administração contínua do bem, arcando com manutenção, despesas tributárias, seguros e demais ônus diretamente relacionadas com o equipamento.

Diferencia-se da locação por não ser a contra-prestação do arrendamento mero aluguel, mas incluir a amortização do bem; por serem bens adquiridos pelo arrendador para atender especificamente a

intenção do arrendatário e para permitir ao arrendador recuperar num único contrato o valor investido.

Uma operação de leasing financeiro compõe-se, normalmente de três personagens. A primeira como fornecedor ou produtor do bem, a segunda como a empresa que deseja utilizá-lo e a terceira o intermediário, ou seja, a companhia de leasing.

8.2. Leasing-Back ou Leasing de Retorno

Nesta modalidade de leasing, o procedimento é mais complexo. Neste caso, há apenas duas empresas que se envolvem na operação já que a vendedora e, posteriormente arrendatária já é possuidora do bem que vai servir de arrendamento. Não há desta forma a aquisição a um terceiro do bem dado em arrendamento. Um exemplo prático se dá quando uma empresa é proprietária de um bem, móvel ou imóvel, e o vende a uma outra empresa.

Como acontece com o leasing financeiro, o arrendatário, findo o prazo do contrato, tem direito de opção para reaquisição do bem pelo seu valor residual. É uma forma de transformar seus imóveis em fundos para capital de giro, sem perder a utilização destes bens e com a possibilidade de readquiri-los futuramente por preço previamente estabelecido. A empresa não fica desfalcada em sua estrutura, pois continua a usufruir o bem para as suas atividades. Apenas muda a sua condição de proprietária para arrendatária, submetendo-se como tal as mesmas condições do arrendatário no leasing financeiro.

8.3. Leasing Operacional ou Renting

O Leasing Operacional (cessão de uso a curto prazo) é realizado com bens adquiridos pelo locador junto a terceiros, sendo dispensável a intervenção da instituição financeira que poderá efetivá-lo contudo,

se autorizado pelo Conselho Monetário Nacional. O mesmo material estocado pelo locador, poderá ser alugado várias vezes a locatários diversos e o locador por sua vez comprometer-se-á a prestar serviços de manutenção do bem locado.

Ter-se-á renting ou rental, quando se trata de arrendamento feito diretamente com o fabricante, dispensando o intermediário, por dizer respeito a produtos de grande aceitação no mercado, embora tendam a se tornar obsoletos em pouco tempo como certos artigos eletrônicos, computadores, eletrodomésticos e equipamentos técnicos. É o contrato a que se liga a cláusula de assistência técnica aos bens alugados. Neste contrato, o locatário, se desejar, poderá adquirir o bem no final da locação, desde que haja esta cláusula em contrato.

O renting é uma locação a curto prazo, em que o locador se obriga a dar assistência técnica e transporte, além do ônus do seguro. E o locatário terá o dever de efetuar as reparações no material unicamente por intermédio do locador e terá ainda a obrigação de devolvê-lo em estado que possa ser realugado. Tal contrato, poderá ser rescindido a qualquer tempo pelo arrendatário desde que haja aviso prévio.

* Características:

Durante o prazo contratual o aluguel pago não corresponde a quase totalidade da amortização e aos juros decorrentes da aquisição do equipamento pela arrendadora. O que o difere da locação simples é a existência da opção de compra ou devolução do equipamento no final do contrato.

O arrendador assume as responsabilidades pela manutenção e reparos do ativo arrendado objetivando principalmente a perfeita manutenção do estado funcional do equipamento.

Este tipo de arrendamento não envolve o locatário em compromissos irrecusáveis, forçando-o a continuar a arrendar um equipamento que não mais lhe interessa.

O arrendador arca com os riscos decorrentes do direito de propriedade, sobretudo no que diz respeito a obsolescência tecnológica e as condições de comercialização no mercado secundário de equipamentos usados.

8.4. Dummy Corporation

Liga-se ao truste e à sociedade de palha inserindo-se numa sociedade entre investidores e arrendatários. Tal sociedade emite debêntures para obter numerário para aquisição de bens, que serão arrendados ao arrendatário. Os investidores serão representados por um truste e, que dirigirá a sociedade e receberá os aluguéis sobre o bem arrendado.

8.5. Self Leasing

Extinguido pela Lei nº 6.099/74, tratava-se de um contrato onde duas empresas estão ligadas ou coligadas. Poderá assumir duas formas: uma em que as empresas vinculadas terão as posições de arrendador, arrendatário e vendedor, e a outra em que o arrendador é o fabricante e cede o bem em arrendamento.

9. MODOS EXTINTIVOS DO CONTRATO DE LEASING

O contrato de *leasing* cessará nos seguintes momentos:

- a) pelo advento do termino final;
- b) pelo distrato;
- c) pela resilição unilateral, devido à inexecução culposa de uma das partes;
- d) pela falência de uma das partes contratantes.

10. NULIDADES DO CONTRATO DE LEASING

O contrato de Arrendamento Mercantil é o instrumento legal de formalidade das condições negociadas anteriormente. O regulamento determina claramente o que deve ser acordado entre as partes, sob pena de o Contrato de Arrendamento ser considerado nulo. As disposições são as seguintes:

Art. 8º Os contratos de Arrendamento Mercantil serão formalizados por instrumento público ou particular, neste devendo constar obrigatoriamente, no mínimo, as especificações abaixo relacionadas, sob pena de nulidade:

- a) A descrição dos bens que constituem o objeto do contrato, com todas as características que permitam sua perfeita identificação.
- b) O valor das contraprestações a que a empresa arrendatária ficará sujeita e a forma de seu pagamento por períodos determinados não superiores a um semestre.
- c) O prazo de vencimento do contrato de arrendamento.
- d) O direito de a empresa arrendatária de, no vencimento do contrato, optar pela devolução do bem, pela renovação do contrato ou pela aquisição dos bens arrendados.
- e) O critério para reajuste do valor da contraprestação, se acordado, admita transferência à arrendatária da variação cambial; no caso de bens adquiridos com recursos de empréstimos em moeda estrangeira.

- f) Concessão à arrendatária, de opção de compra do bem arrendado, devendo ser estabelecido o preço para seu exercício ou critério utilizável em sua fixação, admitindo-se:
- a garantia do valor residual
 - o reajuste do preço acordado ou do valor residual garantido.
- g) As despesas e os encargos adicionais que ficaram por conta da arrendadora ou arrendatária.
- h) As demais responsabilidades adicionais que vierem a ser convencionadas, em decorrência de:
- uso indevido ou impróprio do bem arrendado
 - seguro previsto para cobertura dos bens arrendados
 - danos causados a terceiros pelo uso do bem
 - ônus advindos de vícios nos bens arrendados.
- i) Condições para renovação do contrato e para eventual substituição do bem arrendado por outro da mesma natureza que melhor atenda às conveniências da arrendatária.
- j) Faculdade de vistoriar os bens abjeto de arrendamento e de exigir da empresa arrendatária a adoção de providências indispensáveis à preservação da funcionalidade e da integridade dos referidos bens.

Art. 9º Os contratos de Arrendamento Mercantil deverão ter o prazo mínimo de vigência de três anos no caso de arrendamento de veículos, hipótese em que o prazo mínimo poderá ser de dois anos.

Art. 10º Nos contratos de Arrendamento Mercantil, a opção de compra facultada à empresa arrendatária somente poderá ser exercida ao término da vida do contrato. A operação será considerada como o

de compra e venda à prestação se a opção de compra for exercida em desacordo com o disposto neste artigo, ou seja, antes do término da vigência do contrato de arrendamento.

11. BENEFÍCIOS E DESVANTAGENS DO CONTRATO DE LEASING

A prática do leasing traz algumas vantagens positivas, que como afirmam os estudiosos no assunto, são maiores que as negativas.

As grandes vantagens do leasing são:

* *Flexibilidade De Aplicação:* muitas vezes os investimentos de bens de produção prejudica outros setores da empresa. Outras vezes a poupança aplicada, a duras penas, em equipamentos vê-se frustrada em razão da obsolescência, e a grande vantagem do leasing é acabar com essa espécie de risco e oferecer um financiamento mais compatível com as possibilidades da empresa. A flexibilidade do leasing aparece, ainda, no tocante a prazos e modalidades de contrato.

* *Meio De Financiamento:* levando-se em conta a dificuldade de se conseguir crédito, o leasing vem evitar esses tipos de transtornos. O mais importante é que permite um financiamento de 100% do valor do objeto arrendado, tendo prazos mais longos que no financiamento comum.

* *Aspectos Fiscais:* através do leasing se consegue que o capital, que seria normalmente empregado no imobilizado, se transforme em despesa operacional e não em custo. Este aspecto básico, sobretudo nos períodos em que a empresa tem grandes lucros, pois o lançamento como despesa é mais apreciável que como simples depreciação.

* *Gestão da empresa:* O leasing permite o descarte mais rápido de bens que não têm rendimento econômico, pois é mais fácil

descartar um bem arrendado do que o imobilizado, e com isso a empresa tem a chance de trabalhar com bens sempre atualizados. O capital de giro não fica minguado, pois é melhor destinar o capital circulante para as atividades normais da empresa do que imobilizá-lo.

* *Custo:*

- a) torna disponível parte do capital circulante para operações mais produtivas;
- b) possibilidade de se aplicar, sobre imobilizações, percentuais de amortização mais elevados que aqueles admitidos pelas leis fiscais com relação aos bens do ativo fixo;
- c) não figura dentro do passivo do balanço patrimonial da locatária como exigibilidade;
- d) deixa intactos os créditos bancários;
- e) permite financiar 100% do custo dos bens;
- f) reduz o perigo de endividamento excessivo;
- g) permite que se faça um contrato de acordo com a necessidade do locatário, em melhores condições que um simples financiamento;
- h) representa defesa contra a inflação;
- i) consegue um financiamento a médio e longo prazo, sem que se precise oferecer bens em garantia nem submeter a empresa ao controle de terceiros;
- j) é despesa dedutível do lucro tributável.

No entanto, o leasing tem seus pontos de desvantagem que são:

- a) no que diz respeito à juros, a operação geralmente acarreta encargos maiores do que um financiamento comum;
- b) muitas vezes, as deduções fiscais que o leasing permite são mais ilusórias que reais;
- c) estabelece um gasto fixo para o arrendatário;

- d) reduz a elasticidade da oferta, já que por vezes, a empresa dispõe de bens obsoletos antes que o contrato de leasing termine;
- e) aumenta o risco da perda da posse , sobretudo nos períodos difíceis da empresa, caso as prestações não sejam pagas.

12. CONCLUSÃO

Chamado de Arrendamento Mercantil pela legislação brasileira consiste, basicamente, na cessão do usufruto de um bem mediante remuneração periódica, por prazo determinado, ao fim do qual o arrendatário pode optar pela renovação do contrato de arrendamento, devolução do bem ou aquisição do mesmo.

Nos últimos anos, o Leasing vem constituindo a principal opção viabilizadora de investimentos produtivos de longo prazo do setor privado existente no Brasil. Continua respondendo com rapidez e eficiência às crescentes necessidades de investimentos dos diversos setores produtivos, superando de forma significativa às outras alternativas atualmente disponíveis.

Infelizmente o avanço do Leasing não foi até agora acompanhado do desenvolvimento de técnicas e metodologias consistentes que permitam análises e tomadas de decisão melhor fundamentadas.

13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

A evolução do leasing: relatório. Gazeta Mercantil. São Paulo, 26 de abril de 1994.

BREALEY, Richard A., et al. **Princípios de finanças Empresariais**. 3. Ed. San Carlos: Men Martins, 1992.

Boletim ABEL, Leasing: relatório de mercado arrendador nacional, v.6, n. 79, out. de 1984.

DI AGUSTINI, **Leasing**, ed. Atlas, 1º ed. 1995.

DINIZ, Maria Helena, **Dicionário Jurídico**, 5º ed. 2001.

COMPARATO, Fabio Konder.(1975) **Contrato de leasing** . In Revista Forense, nº 250 Editora Forense, Rio de Janeiro.

WALD, Arnoldo. (1975) **Noções básicas de leasing**. In Revista Forense nº 250, Editora Forense, Rio de Janeiro.

RIBEIRO, C. J. de Assis. (1970) **Leasing fator de produtividade**. Editora Forense, Rio de Janeiro.

QUEIROZ, de Jose Nogueira. (1983) **Arrendamento mercantil-leasing**. 2º edição, Editora Forense, Rio de Janeiro

ROLIN, Serge. APUD Otto de Andrade Gil. **Conceituação do Leasing**. Conferência realizada no Instituto dos Advogados Brasileiros, em 28/08/1980

WALD, Arnoldo. **Noções básicas de leasing**. IN Revista Forense - 250. 1975.

14. ANEXOS

14.1. Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974

Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil, e dá outras providências.

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

Parágrafo único - Considera-se arrendamento mercantil a operação realizada entre pessoas jurídicas, que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos a terceiros pela arrendadora, para fins de uso próprio da arrendatária e que atendam às especificações desta.

Art. 2º - Não terá o 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 os casos de coligação e interdependência.

§ 2º - Somente farão jus ao tratamento previsto nesta Lei as operações realizadas ou por empresas arrendadoras que fizerem dessa operação o objeto principal de sua atividade ou que centralizarem tais

operações em um departamento especializado com escrituração própria.

Art. 3º - Serão escriturados em conta especial do ativo imobilizado da arrendadora os bens destinados a arrendamento mercantil.

Art. 4º - A pessoa jurídica arrendadora manterá registro individualizado que permita a verificação do fator determinante da receita e do tempo efetivo de arrendamento.

Art. 5º - Os contratos de arrendamento mercantil conterão as seguintes disposições:

a) prazo de contrato;

b) valor de cada contraprestação por períodos determinados, não superiores a um semestre;

c) opção de compra ou renovação de contrato, como faculdade do arrendatário;

d) preço para opção de compra ou critério para sua fixação, quando for estipulada esta cláusula.

Art. 6º - O Conselho Monetário Nacional poderá estabelecer índices máximos para a soma das contraprestações, acrescidas do preço para o exercício da opção de compra nas operações de arrendamento mercantil.

§ 1º - Ficam sujeitas à regra deste artigo as prorrogações do arrendamento nele referido.

§ 2º - Os índices de que trata este artigo serão fixados, considerando o custo do arrendamento em relação ao do financiamento da compra e venda.

Art. 7º - Todas as operações de arrendamento mercantil subordinam-se ao controle e fiscalização do Banco Central do Brasil, segundo normas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, a elas se aplicando, no que couber, as disposições da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e legislação posterior relativa ao Sistema Financeiro Nacional.

Art. 8º - O Conselho Monetário Nacional poderá baixar resolução disciplinando as condições segundo as quais as instituições financeiras poderão financiar suas coligadas ou interdependentes, que se especializarem em operações de arrendamento mercantil.

Art. 9º - As operações de arrendamento mercantil contratadas com o próprio vendedor do bem ou com pessoas jurídicas a ele vinculadas, mediante qualquer das relações previstas no art. 2º desta Lei, poderão enquadrar-se no tratamento tributário previsto nesta Lei.

§ 1º - Serão privativas das instituições financeiras as operações de que trata este artigo.

§ 2º - O Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições para a realização das operações previstas neste artigo.

§ 3º - Nos casos deste artigo, não se admitirá a dedução do prejuízo decorrente da venda dos bens, quando da apuração do lucro tributável pelo Imposto sobre a Renda.

Art. 10 - Somente poderão ser objeto de arrendamento mercantil os bens de produção estrangeira que forem enumerados pelo Conselho Monetário Nacional, que poderá, também, estabelecer condições para

seu arrendamento a empresas cujo controle acionário pertencer a pessoas residentes no Exterior.

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

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

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

§ 3º - Na hipótese prevista no § 1º, deste artigo, as importâncias já deduzidas, como custo ou despesa operacional pela adquirente, acrescerão ao lucro tributável pelo Imposto sobre a Renda, no exercício correspondente à respectiva dedução.

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

Art. 12 - Serão admitidas como custos das pessoas jurídicas arrendadoras as cotas de depreciação do preço de aquisição do bem arrendado, calculadas de acordo com a vida útil do bem.

§ 1º - Entende-se por vida útil do bem o prazo durante o qual se possa esperar a sua efetiva utilização econômica.

§ 2º - A Secretaria da Receita Federal publicará periodicamente o prazo de vida útil admissível, em condições normais, para cada espécie de bem.

§ 3º - Enquanto não forem publicados os prazos de vida útil de que trata o parágrafo anterior, a sua determinação se fará segundo as normas previstas pela legislação do Imposto sobre a Renda para fixação da taxa de depreciação.

Art. 13 - Nos casos de operações de vendas de bens que tenham sido objeto de arrendamento mercantil, o saldo não depreciado será admitido como custo para efeito de apuração do lucro tributável pelo Imposto sobre a Renda.

Art. 14 - Não será dedutível, para fins de apuração do lucro tributável pelo Imposto sobre a Renda, a diferença a menor entre o valor contábil residual do bem arrendado e o seu preço de venda, quando do exercício da opção de compra.

Art. 15 - Exercida a opção de compra pelo arrendatário, o bem integrará o ativo fixo do adquirente pelo seu custo de aquisição.

Parágrafo único - Entende-se como custo de aquisição para os fins deste artigo, o preço pago pelo arrendatário ao arrendador pelo exercício da opção de compra.

Art. 16 - Os contratos de arrendamento mercantil celebrados com entidades com sede no Exterior serão submetidos a registro no Banco Central do Brasil.

§ 1º - O Conselho Monetário Nacional estabelecerá as normas para a concessão do registro a que se refere este artigo observando as seguintes condições:

a) razoabilidade da contraprestação;

b) critério para fixação da vida útil do bem objeto do arrendamento;

c) compatibilidade do prazo de arrendamento do bem com a sua vida útil;

d) relação entre o preço internacional de comercialização e o custo total do arrendamento;

e) fixação do preço para a opção de compra;

f) outras cautelas ditadas pela política econômico-financeira nacional.

§ 2º - É vedada a fixação de critérios condicionais na determinação do preço para opção de compra, quando a arrendadora for entidade com sede no Exterior.

Art. 17 - A entrada no território nacional dos bens objeto de arrendamento mercantil, contratado com entidades arrendadoras com sede no Exterior, não se confunde com o regime da admissão temporária de que trata o Decreto-Lei nº 37, de 18 de novembro de 1966, e se sujeitará a todas as normas legais que regem a importação.

Art. 18 - A base de cálculo, para efeito do Imposto sobre Produtos Industrializados, do fato gerador que ocorre por ocasião da remessa de bens importados ao estabelecimento da empresa arrendatária, corresponde ao preço por atacado desse bem na praça em que a empresa arrendadora estiver sediada.

§ 1º - A saída de bens importados com isenção de imposto ficará isenta da incidência a que se refere o *caput* desse artigo.

§ 2º - Nas hipóteses em que o preço dos bens importados para o fim de arrendamento for igual ou superior ao que seria pago pelo arrendatário se os importasse diretamente, a base de cálculo mencionado no *caput* deste artigo será o valor que servir de base para o recolhimento do Imposto sobre Produtos Industrializados, por ocasião do desembaraço alfandegário desses bens.

Art. 19 - Fica equiparada à exportação a compra e venda de bens no mercado interno, para o fim específico de arrendamento pelo comprador a arrendatário domiciliado no Exterior.

Art. 20 - São assegurados ao vendedor dos bens de que trata o artigo anterior todos os benefícios fiscais concedidos por lei para incentivo à exportação, observadas as condições de qualidade da pessoa do vendedor e outras exigidas para os casos de exportação direta ou indireta.

§ 1º - Os benefícios fiscais de que trata este artigo serão concedidos sobre o equivalente em moeda nacional de garantia irrevogável do pagamento das contraprestações do arrendamento contratado, limitada a base de cálculo ao preço da compra e venda.

§ 2º - Para os fins do parágrafo anterior, a equivalência em moeda nacional será determinada pela maior taxa de câmbio do dia da utilização dos benefícios fiscais.

Art. 21 - O Ministro da Fazenda poderá estender aos arrendatários de máquinas, aparelhos e equipamentos de produção nacional, objeto de arrendamento mercantil, os benefícios de que trata o Decreto-Lei nº 1.136, de 7 de dezembro de 1970.

Art. 22 - As pessoas jurídicas que estiverem operando com arrendamento de bens, e que se ajustarem às disposições desta Lei

dentro de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da sua vigência, terão as suas operações regidas por este diploma legal, desde que ajustem convenientemente os seus contratos, mediante instrumentos de aditamento.

Art. 23 - Fica o Conselho Monetário Nacional autorizado a:

a) baixar normas que visem a estabelecer mecanismos reguladores das atividades previstas nesta Lei, inclusive excluir modalidades de operações do tratamento nela previsto;

b) enumerar restritamente os bens que não poderão ser objeto de arrendamento mercantil, tendo em vista a política econômico-financeira do País.

Art. 24 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.