41 CTCONF

câmara técnica
de **normas contábeis**
**e de demonstrativos fiscais**
da federação

# Item 7 – Arrendamentos

## Convergência do MCASP à nova NBC TSP 35

Apoio

BID
Banco Interamericano de Desenvolvimento

Idealização e realização

Tesouro 40 Anos

MINISTÉRIO DA FAZENDA

# Arrendamentos — novo capítulo 25 do MCASP

## Convergência da NBC TSP 35 (IPSAS 43) — Parte II, Procedimentos Contábeis Patrimoniais

NBC TSP 35 aprovada pelo CFC em 9 de abril de 2026 · Ata CFC 1.131/2026

**Vigência a partir de 1º de janeiro de 2027**

# Um capítulo inteiramente novo

- A Parte II incorpora o tema como capítulo 25; não há capítulo antigo a comparar.
- Conteúdos antes dispersos no Manual passam a ter disciplina própria.
- Cessões de bens com subsídio passam a ser tratadas como arrendamentos com subsídio.
- A norma apoia a avaliação dos efeitos sobre posição financeira, desempenho e fluxos de caixa.

**Impacto prático** — uma referência normativa própria para reconhecer e analisar arrendamentos.

# A norma se organiza em doze seções

25.1 Aspectos gerais
25.2 Alcance
25.3 Definições
25.4 Isenções de reconhecimento
25.5 Identificação
25.6 Componentes
25.7 Condições de mercado
25.8 Prazo
25.9 Arrendatário
25.10 Arrendador
25.11 Transferência do ativo
25.12 Vigência

# O alcance é amplo, com exclusões expressas

## Aplica-se

A arrendamentos em geral, inclusive subarrendamentos.

Exploração de minerais, petróleo, gás natural e recursos não regenerativos.

Concessões de serviços públicos na posição de concedente (NBC TSP 05).

Demais arrendamentos de intangíveis: aplicação facultativa.

Ativos biológicos no âmbito da NBC TSP 26.

Licenças de filmes, gravações, peças, manuscritos, patentes e direitos autorais (NBC TSP 08).

# Cinco conceitos estruturam a aplicação

> A norma define direitos, prazo, pagamentos e taxas de mensuração.

**Arrendamento** — contrato ou parte que transmite o direito de usar ativo subjacente por período, em troca de contraprestação.

**Ativo de direito de uso** — representação do direito do arrendatário.

**Prazo** — período não cancelável, prorrogações razoavelmente certas e rescisões razoavelmente incertas.

**Pagamentos** — valores fixos líquidos de incentivos, variáveis indexados, opção de compra e multas pertinentes.

**Taxas novas no setor público** — taxa implícita e taxa incremental de empréstimo do arrendatário.

# A classificação segue a substância econômica

## Financeiro

Transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade.

## Operacional

Não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios.

Classificação na data de início.
Reavaliação somente diante de modificação.
Estimativas ou circunstâncias novas não geram reclassificação.

**Impacto prático**— a análise deixa o *nomen iuris* e considera a essência econômica.

# Os indicadores orientam, mas não decidem isoladamente

- Propriedade transferida ao fim do contrato.
- Opção de compra significativamente abaixo do valor justo, com razoável certeza de exercício.
- Prazo que abrange a maior parte da vida útil.
- Valor presente dos pagamentos equivalente a praticamente todo o valor justo.
- Ativo tão específico que só o arrendatário o utiliza sem grandes adaptações.
- Perdas por cancelamento suportadas pelo arrendatário.
- Flutuações do valor residual revertidas ao arrendatário.
- Prorrogação por aluguel substancialmente inferior ao de mercado.

**Nenhum indicador é conclusivo isoladamente.**

# As isenções são opcionais e delimitadas

**≤ 12 meses**

Curto prazo na data de início, sem opção de compra.

Arrendamentos de curto prazo ou com ativo subjacente de baixo valor podem dispensar reconhecimento patrimonial.

Curto prazo: opção por classe.

Subarrendamento afasta a qualificação.

Pagamentos reconhecidos como VPD em base linear ou outra sistemática mais representativa.

Baixo valor avaliado em base absoluta pelo valor do ativo novo;

Exemplos: tablets, computadores pessoais, pequenos móveis e telefones.

# Identificar é testar o controle do uso

Contrato ou parte dele

**Direito de controlar o uso de ativo identificado?**

## Sim, se reúne os direitos

Obter substancialmente todos os benefícios econômicos ou o potencial de serviço.

Direcionar como e para que finalidade o ativo é usado.

> Parte fisicamente distinta pode ser ativo identificado.

> Em dúvida sobre a substancialidade da substituição, presume-se que não é substantiva.

## Verifique a substituição

Não há ativo identificado se o contratado tem direito substantivo de substituir durante todo o período, com capacidade prática e benefício econômico.

# Direcionar o uso é decidir o relevante

**COMO USAR**

**OU**

**PARA QUE FINALIDADE**

O contratante direciona o uso quando decide como e com que finalidade o ativo é utilizado durante o período.

Se as decisões forem predeterminadas, o direito existe se o contratante opera o ativo ou instrui sua operação sem possibilidade de alteração pelo contratado; ou se projetou o ativo de modo a predeterminar seu uso.

Decisões relevantes: tipo de produção ou uso, momento, local e quantidade.

Operação e manutenção, por si só, não definem a finalidade. Cláusulas protetivas delimitam, mas não eliminam, o direito de uso.

# Componentes distintos pedem contabilização própria

## Separar

Componente de arrendamento x componente de não arrendamento

(salvo opção do arrendatário por classe para tratar tudo como componente único)

## Alocar

**Contraprestação pelos preços individuais**;

(estimar valores não observáveis maximizando o uso de informações observáveis)

## Verificar

O arrendatário obtém **benefício isolado** ou com recursos facilmente disponíveis, e o ativo não é altamente dependente dos demais.

O arrendador aplica disposições sobre receitas.

Custos que não transferem bem ou serviço — como taxas administrativas — não formam componente separado.

# O subsídio muda a leitura da cessão

A cessão de bens com subsídio passa a ser tratada como arrendamento com subsídio — não como transação com contraprestação.

1 Na data de início, avaliar se a transação está em condições normais de mercado.

2 Condições abaixo das de mercado podem indicar componente de subsídio.

3 A identificação inicial do subsídio exige julgamento profissional.

4 Arrendador e arrendatário avaliam a substância; o arrendatário aplica também as disposições sobre receitas (subsídios).

# O prazo incorpora opções razoavelmente certas

Período não cancelável

**+**

Prorrogações razoavelmente certas

**–**

Rescisões razoavelmente incertas

## Avaliar incentivos econômicos

Taxas favoráveis frente ao mercado; custos e penalidades de rescisão; opção de compra abaixo do mercado; benfeitorias significativas; importância e especialização do ativo; condições para exercer opções.

## Reavaliar quando

Fato sob controle do arrendatário — como benfeitoria não prevista, subarrendamento por período superior ou decisão estratégica posterior — ou mudança do período não cancelável.

# O arrendatário reconhece direito de uso e passivo

## Ativo de direito de uso

Mensuração inicial do passivo + pagamentos até o início, líquidos de incentivos + custos diretos iniciais + estimativas de desmontagem, remoção e restauração.

Observadas NBC TSP 04 e NBC TSP 03.

## Passivo do arrendamento

Valor presente dos pagamentos futuros.

Desconto pela taxa implícita, quando determinável; caso contrário, taxa incremental de empréstimo.

Em arrendamento subsidiado, o ativo é mensurado pelo valor presente dos pagamentos em condições normais de mercado, com base no uso atual do ativo.

# A mensuração posterior atualiza ativo e passivo

## Ativo

- Modelo de custo, menos amortização e perdas por redução ao valor recuperável, ajustado por remensurações do passivo.
- **Exceções:** propriedade para investimento ao valor justo e classe de imobilizado em modelo de valor corrente.
- Amortização até o fim da vida útil quando há transferência ou opção de compra; nos demais, até vida útil ou prazo, o que ocorrer primeiro.

## Passivo

- Acrescido de juros, reduzido pelos pagamentos e remensurado.
- Na modificação com redução de escopo, reduz-se proporcionalmente o ativo e reconhece-se ganho ou perda no resultado.

# Apresentação e divulgação tornam os efeitos visíveis

## Balanço e resultado

Ativos de direito de uso e passivos separados no balanço ou divulgados em notas.

Ativo que seja propriedade para investimento apresentado como tal.

Juros do passivo separados da amortização no resultado.

## Fluxos de caixa

Principal em financiamento e juros conforme regras do Manual.

Pagamentos de curto prazo, baixo valor e variáveis fora do passivo em atividades operacionais.

## Notas explicativas

**Nota única ou seção separada:** amortização, juros, despesas de curto prazo e baixo valor, pagamentos variáveis, receitas de subarrendamento, saída total de caixa, acréscimos ao ativo e valor contábil por classe.

# O arrendador distingue investimento e uso continuado

## Financeiro

Recebível pelo investimento líquido, mensurado pela taxa implícita; receita financeira sistemática durante o prazo.

Aplicam-se regras de desreconhecimento e redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros; revisar regularmente valores residuais não garantidos.

## Operacional

Pagamentos como receita linear ou por outra base sistemática; custos diretos iniciais adicionados ao ativo subjacente.

Depreciação conforme política de ativos similares; ativos apresentados segundo sua natureza.

**Modificações:** financeiro pode ser separado se houver aumento de escopo com contraprestação proporcional; operacional é tratado como novo arrendamento.

# A divulgação evidencia riscos e subsídios

## Financeiros

Superávit ou déficit na venda; receita financeira sobre o investimento líquido; receita de pagamentos variáveis.

## Operacionais

Receitas, destacando as que não dependem de índice ou taxa; classes de imobilizado separadas entre ativos sujeitos e não sujeitos a arrendamento operacional.

## Riscos e vencimentos

Informações qualitativas sobre riscos retidos; explicação de mudanças significativas no investimento líquido; vencimentos dos recebíveis por, no mínimo, cinco anos, reconciliados ao investimento líquido.

## Subsídios concedidos

Valor contábil dos ativos transferidos, investimento líquido no início, diferença entre ambos, finalidade, termos e natureza do subsídio.

# Venda e retroarrendamento dependem do teste de venda

**A transferência qualifica-se como venda?**

Aplicar disposições sobre receitas

## Sim

Vendedor-arrendatário reconhece o ativo de direito de uso proporcional ao valor contábil anterior retido e ganho ou perda apenas sobre direitos transferidos.

Comprador-arrendador contabiliza compra e arrendamento como arrendador.

## Não

Vendedor mantém o ativo e reconhece passivo financeiro; comprador reconhece ativo financeiro, conforme regras de instrumentos financeiros.

> Condições fora do mercado ajustam rendimentos ao valor justo. Avaliar subsídio implícito em ambos os cenários.

# A vigência começa em 2027; a preparação começa agora

1º jan.
**2027**
Início dos efeitos

**Arrendatário:** reconhecer o efeito cumulativo inicial no saldo de abertura de superávits ou déficits acumulados, ou outro componente do patrimônio líquido.

**Arrendamentos subsidiados:** divulgar conforme o capítulo de políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro; quando apropriado, informar taxa incremental média ponderada aplicada.

**Implementação** — levantar contratos com direito de uso; revisar cessões subsidiadas; estruturar taxas; preparar notas explicativas.

> **Ação dos membros** — analisar a proposta, contribuir e deliberar sobre a aprovação, viabilizando a publicação da 12ª edição.