

# Sale & Leaseback

Uma espécie de Locação com opção de Compra



The image shows a business card for Robson Carlos Advocacia. The card is dark blue with white text. On the left side, there is a large 'RC' logo above the name 'ROBSON CARLOS' and the word 'ADVOCACIA' with decorative lines. On the right side, there is a white rounded rectangle containing the same 'RC' logo, the name 'ROBSON CARLOS', the OAB/SP number '422.024', the phone number '+55 11 9.4956-5376', the email 'robsoncarlos@adv.oabsp.org.br', and the website 'www.rccim.com.br'.

**RC**  
**ROBSON CARLOS**  
— ADVOCACIA —

**RC**  
**ROBSON CARLOS**  
OAB/SP 422.024  
+55 11 9.4956-5376  
robsoncarlos@adv.oabsp.org.br  
www.rccim.com.br

OAB/SP 422.024 - <https://rccim.com.br>

11-94956-5376

# Sale & Leaseback

Uma espécie de Locação com opção de Compra



**EMPRESA**

**A**

**VENDA DO IMÓVEL**

**PROPRIETARIO**



**LOCATÁRIO**



**INVESTIDOR**



**LOCADOR**

\$%\$\$  
\$\$%\$  
\$%\$\$  
\$\$%\$  
\$%\$\$  
\$\$%\$



**B**

**ALUGÁ-LO DE VOLTA**

**C**

**Investimento,  
Capital de giro**

- **“Sale Leaseback”** é um acordo comercial pelo qual a propriedade é, simultaneamente, vendida e alugada de volta ao proprietário, geralmente por um longo prazo, também chamada de venda e leaseback.
- Esta espécie de contrato de leasing (Arrendamento Mercantil) é caracterizada quando o fornecedor e o arrendatário são a mesma pessoa, ou seja, o arrendatário, visando capitalizar-se, vende o bem a uma instituição financeira, para que esta arrende o mesmo bem à empresa então vendedora, ora arrendatária.
- *A previsão Legal está na Lei n. 6099/74, Sendo esta hipótese versada está prevista no art. 9º: o vendedor do bem é o próprio arrendatário, situação típica do lease-back.*
- *Pode ele exercer o direito de opção de compra, findo o contrato (art. 5º, letra “c”). Durante a vigência do ajuste, o bem integrará o ativo fixo do arrendador (art. 3º). Exercida aquela, passará a integrar o ativo fixo da arrendatária (art. 15).*

# Aspectos Estruturais

- O foco deste artigo é o Sale & Leaseback, mas é importante também ter o conhecimento de que existem três estruturas básicas no mercado imobiliário:
- **Sale & Leaseback (SLB):** o locatário vende o imóvel e o aluga de imediato;
- **Build to Suit (BTS):** o locatário “encomenda” de um investidor a construção do imóvel ideal para alugar;
- **Buy and Lease (BL):** o locatário aluga um imóvel ideal de um investidor, que o compra de terceiros.
- Operações de Sale leaseback no Brasil têm sido a opção de muitas indústrias que precisam captar recursos e que não podem arcar com os custos financeiros obtidos por recursos bancários para, por exemplo, financiar a expansão da empresa.
- (<https://www.treasy.com.br/blog/sale-leaseback/>)

# Aspectos Financeiros

- **“Sale Leaseback”** é um acordo comercial, sendo evidente que esse tipo de contrato é realizado quando o arrendatário está necessitando de capital de giro.
- *No contrato de arrendamento mercantil, há, realmente, normas de garantia do arrendador ou financiador.*
- O valor residual garantido é uma garantia especial do arrendante para que este receba no término do contrato, a “quantia mínima final de liquidação do negócio, caso o arrendatário não opte pela compra do bem e nem pela prorrogação do contrato.
- As operações de arrendamento mercantil, apesar de possuírem regime jurídico próprio, caracterizam prestação de serviço, em ordem a ensejar a incidência do ISS, porquanto o núcleo do contrato é o financiamento - que é serviço - e não uma prestação de dar, sendo irrelevante a possibilidade de aquisição do bem mediante pagamento do valor integral deste ao final do contrato.

# Aspectos Característicos

- Não é cabível firmar escritura de venda e compra, pois não existe transação imobiliária de venda e compra.
- O contrato de arrendamento mercantil é **consensual**, porque se aperfeiçoa com a manifestação de vontade das partes, independentemente da entrega da coisa.
- 
- **solene**, porque exige a forma escrita;
- **bilateral**, uma vez que gera obrigações recíprocas; oneroso, pois ambos os contratantes obtêm proveito, ao qual corresponde um ônus ou sacrifício; comutativo, porque as prestações são certas e as partes podem antever as vantagens e os sacrifícios; de
- **trato sucessivo**, tendo em vista que a execução se faz durante o prazo previsto ou renovado;
- **de adesão**, porque é inteiramente elaborado pelo arrendador, não tendo o arrendatário possibilidade de discutir às suas cláusulas: adere em bloco a elas ou não realiza o negócio. A cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil.
- Bens vinculados à alienação fiduciária, ao arrendamento ou à reserva de domínio não se submetem, em regra, aos efeitos da recuperação.

# Aspectos Econômicos

- O atual cenário econômico nacional evidencia um ambiente altamente competitivo.
- A empresa ou indústria poderá desbloquear o valor mobilizado no imóvel, aumentando o capital de giro, que pode ser utilizado para o crescimento institucional e econômico da principal atividade fim. O valor de mercado apropriado da sua propriedade irá definir e fornecer o capital para expandir suas operações administrativas, possibilitando o crescimento em alicerces bem estruturados, fornecidos pelo próprio patrimônio immobilizado da empresa.

# Aspectos Tributários

- A locação será contabilizada como despesa operacional, reduzindo o LAIR ( *LAIR é uma medida do lucro da empresa, baseada em sua capacidade de gerar receita com sua atividade e na forma como ela se relaciona com o mercado financeiro* ) e conseqüentemente a base de cálculo do imposto.
- Além disso, o arrendamento mercantil apresenta vantagens na seara tributária.
- Se uma empresa comprar equipamentos a prazo, a quantia paga mensalmente não poderá ser deduzida da renda bruta para apuração do lucro tributável pelo imposto de renda. Todavia, o quantum pago como aluguel poderá ser lançado como despesa, o que diminuirá o lucro, e, por via de consequência levará ao pagamento de menor imposto de renda.
- *“Quando o leasing tiver por objeto bem imóvel, o imposto de transmissão incidirá, quando da compra do bem pela empresa leasing. Incidirá, igualmente, se o locatário, afinal, comprar o imóvel à empresa leasing, exercitando a opção assegurada no contrato. A base de cálculo do Imposto será o valor venal do imóvel.” (Rev. Forense, 250/109).*



# Aspectos Vantajosos

- **Vantagens da operação de Sale e Leaseback**
- Para entender melhor o porquê de uma empresa optar por essa transação financeira e imobiliária, resumimos os principais pontos:
- O negócio que opta por Sale & Leaseback – ao invés de simplesmente vender o ativo – se beneficia no sentido de continuar usufruindo do ativo ao mesmo tempo em que o dinheiro que estava “preso” é liberado.
- Dependendo dos termos do contrato de Sale e Leaseback, a opção é financeiramente melhor do que se a empresa vendesse o imóvel para financiar uma nova compra ou pagar dívidas e passivos de curto prazo, ou se optasse por um [empréstimo bancário](#).
- Com a venda do ativo imobilizado, o [capital de giro](#) pode ser reinvestido no crescimento dos negócios.
- Melhora no [índice de liquidez corrente](#).
- Redução de impostos decorrentes do pagamento dos aluguéis, uma vez que eles passam a ser contabilizados como despesa operacional, reduzindo o LAIR e, conseqüentemente, diminuindo a base de cálculo dos impostos. Ou seja, Sale & Leaseback traz benefícios fiscais potenciais (já que os custos de arrendamento são compensados como [despesa operacional](#)).
- Aumento do [ROA](#) (Retorno sobre o Ativo).
- (<https://www.treasy.com.br/blog/sale-leaseback/>)

# Aspectos Desvantajosos

- Se a empresa que opta pelo leasing back imobiliário ao invés de simplesmente vender seu imóvel ganha capital de giro, ela também corre o risco de que o ativo valorize no mercado imobiliário. Após uma operação de Sale & Leaseback, como o empreendimento passa para as mãos de outra empresa, o retorno sobre o imóvel passa a ser bloqueado, ou seja, o valor da propriedade pode aumentar significativamente, o que significará uma oportunidade de investimento perdido.
- Outro ponto a se considerar, é que para o vendedor, a propriedade não é mais considerada um ativo. Isso pode afetar sua capacidade de obter linhas de crédito ou empréstimos futuros. Além disso, como a empresa passa a ser a arrendatária, ela não tem mais o direito de modificar a instalação para se adaptar às necessidades. Quaisquer mudanças e remodelação no layout do imóvel precisam ser tratadas adequadamente com o arrendador.
- (<https://www.treasy.com.br/blog/sale-leaseback/>)

# Aspectos Decisórios

- **Por que uma empresa decide vender seu imóvel e locá-lo de volta?**
- Em um primeiro momento, o Leasing back imobiliário parece não fazer muito sentido, não é mesmo? Mas se eu te falar que pode ser a solução perfeita para garantir a sobrevivência do seu negócio, [especialmente em épocas de crise?](#)
- Pois é, **operações de Sale & Leaseback podem resolver a falta de liquidez da empresa, uma vez que ao vender a propriedade, o dinheiro arrecadado pode ser utilizado para investimentos que farão mais sentido para o negócio no momento.** Portanto, um acordo de Sale e Leaseback é especialmente útil quando as empresas precisam recuperar o dinheiro investido que está “parado” em um ativo imobilizado, ao mesmo tempo em que não podem se desfazer dele, pois o imóvel é necessário para que a organização continue operando.
- Assim, temos que a principal vantagem da transação de Sale & Leaseback é que **a empresa que vende e, em seguida, aluga o ativo, passa a liberar o caixa ligado a esse ativo antes de vendê-lo, além de continuar a se beneficiar do uso do ativo.**
- (<https://www.treasy.com.br/blog/sale-leaseback/>)

# Aspectos Contratuais

- Os contratos de arrendamento mercantil devem ser formalizados por instrumento público ou particular, devendo conter, no mínimo, as especificações abaixo relacionadas:
- I - a descrição dos bens que constituem o objeto do contrato, com todas as características que permitam sua perfeita identificação;
- II - o prazo de arrendamento;
- III - o valor das contraprestações ou a fórmula de cálculo das contraprestações, bem como o critério para seu reajuste;
- IV - a forma de pagamento das contraprestações por períodos determinados, não superiores a 1 (um) semestre, salvo no caso de operações que beneficiem atividades rurais, quando o pagamento pode ser fixado por períodos não superiores a 1 (um) ano;
- V - as condições para o exercício por parte da arrendatária do direito de optar pela renovação do contrato, pela devolução dos bens ou pela aquisição dos bens arrendados;

# Aspectos Contratuais

- VI - a concessão à arrendatária de opção de compra dos bens arrendados, devendo ser estabelecido o preço para seu exercício ou critério utilizável na sua fixação;
- VII - as despesas e os encargos adicionais, inclusive despesas de assistência técnica, manutenção e serviços inerentes à operacionalidade dos bens arrendados, admitindo-se, ainda, para o arrendamento mercantil financeiro:
  - a) a previsão de a arrendatária pagar valor residual garantido em qualquer momento durante a vigência do contrato, não caracterizando o pagamento do valor residual garantido o exercício da opção de compra;
  - b) o reajuste do preço estabelecido para a opção de compra e o valor residual garantido;
- VIII - as condições para eventual substituição dos bens arrendados, inclusive na ocorrência de sinistro, por outros da mesma natureza, que melhor atendam às conveniências da arrendatária, devendo a substituição ser formalizada por intermédio de aditivo contratual;

# Aspectos Contratuais

- IX - as demais responsabilidades que vierem a ser convencionadas, em decorrência de:
  - a) uso indevido ou impróprio dos bens arrendados;
  - b) seguro previsto para cobertura de risco dos bens arrendados;
  - c) danos causados a terceiros pelo uso dos bens; d) ônus advindos de vícios dos bens arrendados;
- X - a faculdade de a arrendadora vistoriar os bens objeto de arrendamento e de exigir da arrendatária a adoção de providências indispensáveis à preservação da integridade dos referidos bens;

# Aspectos Contratuais

- XI - as obrigações da arrendatária, nas hipóteses de:
  - a) inadimplemento, limitada a multa de mora a 2% (dois por cento) do valor em atraso;
  - b) destruição, perecimento ou desaparecimento dos bens arrendados;
- XII - a faculdade de a arrendatária transferir a terceiros no País, desde que haja anuência expressa da entidade arrendadora, os seus direitos e obrigações decorrentes do contrato, com ou sem co-responsabilidade solidária.
- Quando se tratar de contrato de arrendamento mercantil financeiro externo entre arrendadora-compradora domiciliada no exterior e arrendatária-vendedora domiciliada no País (**sale-lease-back**), o valor do contrato deve ser inferior a 90% (noventa por cento) do custo do bem objeto do arrendamento mercantil, cuja aquisição deve ocorrer mediante pagamento à vista.
- Aplicam-se ao registro da operação de arrendamento mercantil financeiro externo, no que couber, as normas referentes ao registro de operações de importação financiada.
- Sujeitam-se a registro, nos termos deste Regulamento, as operações de arrendamento mercantil financeiro externo (**leasing** financeiro) contratadas entre arrendador domiciliado no exterior e arrendatário no País, com prazo de pagamento superior a 360 (trezentos e sessenta) dias.

# Aspectos Contratuais Externos

- *Quando se tratar de contrato de arrendamento mercantil financeiro externo entre arrendadora-compradora domiciliada no exterior e arrendatária-vendedora domiciliada no País (sale-lease-back), o valor do contrato deve ser inferior a 90% (noventa por cento) do custo do bem objeto do arrendamento mercantil, cuja aquisição deve ocorrer mediante pagamento à vista.*
- *Aplicam-se ao registro da operação de arrendamento mercantil financeiro externo, no que couber, as normas referentes ao registro de operações de importação financiada.*
- *Sujeitam-se a registro, nos termos deste Regulamento, as operações de arrendamento mercantil financeiro externo (leasing financeiro) contratadas entre arrendador domiciliado no exterior e arrendatário no País, com prazo de pagamento superior a 360 (trezentos e sessenta) dias.*



# Aspectos Contratuais Externos

- O arrendamento mercantil financeiro externo deve observar as seguintes regras:
- I - o prazo total da operação deve limitar-se à vida útil do bem;
- II - as contraprestações devem ser compatíveis com as praticadas no mercado internacional;
- III - as prestações contratuais, parcelas fixas, devem ser distribuídas no tempo de tal forma que, em qualquer momento da vigência do contrato, a proporção entre o valor total já transferido ao exterior e o valor do arrendamento não seja superior à proporção existente entre o prazo já decorrido e o prazo total da operação;
- IV - o contrato deve conter cláusula de opção de compra ou de renovação do prazo de vigência do contrato.

# Aspectos Materiais correlatos

- [Contrato de Arrendamento Mercantil](#)
- [Contrato de Arrendamento Residencial](#)
- [Objeto do contrato de arrendamento mercantil](#)
- [Formação e validade contratual](#)
- [Características do contrato de Arrendamento Mercantil](#)
- [créditos imobiliários](#)
- [Fundo de Compensação de Variações Salariais](#)
- [Programa de Arrendamento Residencial](#)
- [Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV](#)
- [Do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab](#)
- [MODALIDADES DE “LEASING”](#)
- [Obrigações do arrendador e do arrendatário](#)
- [Modos terminativos do contrato de Arrendamento](#)
- [Tributos Imobiliários](#)
- [Sistema Financeiro Nacional](#)
- [Direitos Reais Sobre Coisas Alheias](#)
- [Planejamento Tributário](#)

# Aspectos Materiais correlatos

- [Associação Brasileira das Empresas de Leasing](#)
- [FAQ - Arrendamento mercantil \(leasing\)](#)
- [Divulgação dos nomes aprovados ou contratuais de sociedades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.](#)

# Fundamentações Legais

- LEI Nº 4.595, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1964.
- LEI Nº 6.099, DE 12 DE SETEMBRO DE 1974.
- LEI Nº 7.132, DE 26 DE OUTUBRO DE 1983.
- RESOLUÇÃO 2.659 BACEN, DE 28-10-99.
- RESOLUÇÃO 2306, BACEN, de 08-08-96.
- Resolução nº 3.844, BACEN, de 23-3-10.
- Resolução nº 3.339, BACEN, de 26/1/2006.
- Resolução nº 2.309, BACEN, de 28/8/1996.
- Resolução nº 4.122, BACEN, de 2 de agosto de 2012.
- Resolução nº 3.516, de 6/12/2007.
- Resolução nº 4.320, de 27/3/2014.
- Carta Circular nº 3.295, de 1/2/2008 .
- Circular nº 3.689, BACEN, de 16-12-13.
- A Resolução CMN 3.516, de 2007.

# Sale & Leaseback

Uma espécie de Locação com opção de Compra



The image shows a business card for Robson Carlos Advocacia. The card is dark blue with white text. On the left side, there is a large 'RC' logo above the name 'ROBSON CARLOS' and the word 'ADVOCACIA' with decorative lines. On the right side, there is a white rounded rectangle containing the same 'RC' logo, the name 'ROBSON CARLOS', the OAB/SP number '422.024', the phone number '+55 11 9.4956-5376', the email 'robsoncarlos@adv.oabsp.org.br', and the website 'www.rccim.com.br'.

**RC**  
**ROBSON CARLOS**  
— ADVOCACIA —

**RC**  
**ROBSON CARLOS**  
OAB/SP 422.024  
+55 11 9.4956-5376  
robsoncarlos@adv.oabsp.org.br  
www.rccim.com.br

OAB/SP 422.024 - <https://rccim.com.br>

11-94956-5376