

Contabilidade

# Arrendamentos o que o CPC 06 (IFRS 16) exige

CPC 06 (IFRS 16) trouxe quase todo arrendamento para o balanço do arrendatário. Como reconhecer direito de uso e passivo, e onde a auditoria concentra atenção.

---

**NORMA BASE**

CPC 06 / IFRS 16

**PÚBLICO**

Áreas contábeis e  
financeiras com contratos  
de arrendamento

**EDIÇÃO**

Guia técnico

**DATA**

Agosto de 2026

O CPC 06 (R2), equivalente ao IFRS 16, mudou de forma estrutural a maneira como o arrendatário registra os seus contratos de aluguel e arrendamento. A lógica antiga separava arrendamento financeiro, que ia ao balanço, de arrendamento operacional, que ficava fora dele e aparecia apenas como despesa de aluguel. Essa fronteira acabou para quem arrenda. Hoje, com poucas exceções, todo arrendamento entra no balanço do arrendatário como um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento. A conta que antes era uma linha de despesa virou um par de ativo e obrigação, com efeito em endividamento, em indicadores e em cláusulas contratuais que olham para esses números.

A mudança parece técnica, mas alcança qualquer empresa que ocupe imóveis alugados, use frota, equipamentos ou espaço de tecnologia em contrato de uso. Entender o CPC 06 é entender o que conta como arrendamento, como medir o direito de uso e o passivo, e por que a norma concentra tanto julgamento em decisões que parecem administrativas, como o prazo de um contrato com opção de renovação. Este texto trata do modelo de reconhecimento do arrendatário, que é o coração da norma, e não de uma operação específica como a venda com retroarrendamento, que segue regra própria.

## Contabilidade

# Resumo

### 01 O CPC 06 (R2), equivalente ao IFRS 16, acabou co

O CPC 06 (R2), equivalente ao IFRS 16, acabou com a distinção entre arrendamento operacional e financeiro para o arrendatário: quase todo arrendamento passa a ser reconhecido no balanço como ativo de direito de uso e passivo de arrendamento.

### 02 O passivo é medido pelo valor presente dos pagam

O passivo é medido pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento, descontados pela taxa implícita ou, quando esta não é determinável, pela taxa incremental de captação do arrendatário, e o ativo de direito de uso nasce a partir desse passivo.

### 03 A despesa muda de forma: em vez de aluguel linea

A despesa muda de forma: em vez de aluguel linear, o resultado passa a reconhecer depreciação do direito de uso mais juros do passivo, com efeito maior no início do contrato e reflexo em EBITDA e alavancagem.

### 04 A norma reserva isenções para arrendamentos de c

A norma reserva isenções para arrendamentos de curto prazo e de ativo de baixo valor, e concentra julgamento no prazo do arrendamento, na taxa de desconto e na separação entre componentes de arrendamento e de serviço.

| P                                               | A                                                                    |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Arrendamento operacional ficava fora do balanço | Quase todo arrendamento entra como ativo de direito de uso e passivo |
| Despesa de aluguel linear no resultado          | Depreciação do direito de uso mais juros do passivo                  |

| P                                                                    | A                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Endividamento não capturava os aluguéis</b>                       | Passivo de arrendamento eleva o endividamento reconhecido          |
| <b>Classificar operacional ou financeiro era o centro da análise</b> | Identificar se existe arrendamento e medir prazo e taxa é o centro |

## IFRS

## O modelo único do arrendatário

O CPC 06 parte de uma ideia simples. Quando uma empresa contrata o direito de usar um ativo por um período em troca de pagamentos, ela obtém um recurso, o direito de uso desse ativo, e assume uma obrigação, a de pagar por ele ao longo do tempo. Se esse recurso e essa obrigação existem, eles pertencem ao balanço, independentemente de o contrato se chamar aluguel, locação ou arrendamento. Foi isso que a norma corrigiu: contratos de aluguel de longo prazo que sustentavam operações inteiras ficavam invisíveis no balanço, e o leitor das demonstrações precisava garimpar notas para entender o compromisso real da empresa.

No reconhecimento inicial, o arrendatário registra o passivo de arrendamento pelo valor presente dos pagamentos ainda não feitos na data de início. O ativo de direito de uso nasce desse passivo, somado aos pagamentos feitos até o início, aos custos diretos iniciais e à estimativa de custos de desmontagem ou restauração, e diminuído de eventuais incentivos recebidos. Depois disso, o ativo é depreciado ao longo do prazo do arrendamento e o passivo se comporta como uma dívida: acumula juros e se reduz conforme os pagamentos são feitos. O efeito no resultado é diferente do aluguel linear antigo. Como os juros são maiores no começo, quando o saldo do passivo é maior, a despesa total tende a ser mais alta no início do contrato e a decrescer com o tempo, ainda que o desembolso de caixa seja o mesmo de sempre.

Há um efeito de leitura que costuma surpreender. O aluguel saía inteiramente acima do EBITDA. Com o CPC 06, ele se divide em depreciação e juros, ambos abaixo do EBITDA, o que melhora esse indicador sem que nada tenha mudado na operação. Ao mesmo tempo, o passivo de arrendamento eleva o endividamento reconhecido. Quem lê índices de alavancagem ou cláusulas contratuais que se apoiam nesses números precisa entender de onde vem a diferença, para não confundir efeito de norma com mudança de desempenho.

## Auditoria

## Identificar um arrendamento, o passo que decide tudo

Antes de medir qualquer coisa, é preciso decidir se o contrato contém um arrendamento. E é aqui que mora boa parte do julgamento. A norma diz que há arrendamento quando o contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período, em troca de contraprestação. Controlar o uso significa duas coisas ao mesmo tempo: ter o direito de obter substancialmente todos os benefícios econômicos do uso do ativo e ter o direito de dirigir como e para que esse ativo é usado. Se o fornecedor mantém o poder de substituir o ativo por outro a seu critério e com benefício próprio, pode não haver arrendamento, e sim um contrato de serviço.

Essa fronteira é decisiva porque muitos arrendamentos estão embutidos em contratos que ninguém chama de arrendamento. Um contrato de transporte que reserva um veículo específico, um contrato de fornecimento que dedica um equipamento à empresa, um contrato de infraestrutura que aloca capacidade determinada, todos podem conter um arrendamento oculto. Encontrar esses contratos é o que garante a completude do reconhecimento, e é justamente onde uma empresa que só olhou os contratos rotulados como aluguel deixa passivo de fora do balanço sem perceber.

A norma também oferece alívio proporcional ao risco. Arrendamentos de curto prazo, com até doze meses e sem opção de compra, e arrendamentos de ativo de baixo valor podem ser mantidos fora do modelo de balanço e reconhecidos como despesa ao longo do prazo. É uma isenção deliberada, para não obrigar a empresa a capitalizar contratos irrelevantes, mas ela precisa ser aplicada com critério, e não como porta dos fundos para deixar contratos relevantes fora do balanço.

| P                              | A                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Passivo de arrendamento</b> | Valor presente dos pagamentos, pela taxa implícita ou incremental   |
| <b>Ativo de direito de uso</b> | Passivo mais pagamentos iniciais e custos diretos, menos incentivos |
| <b>Despesa no resultado</b>    | Deixa de ser aluguel linear                                         |

#### Balanço

## Onde a norma exige julgamento auditável

O CPC 06 concentra risco em três decisões que definem os números. A primeira é o prazo do arrendamento. Ele inclui o período não cancelável e, além dele, os períodos de opção de renovação que a empresa esteja razoavelmente certa de exercer, ou os de rescisão que esteja razoavelmente certa de não exercer. Alongar ou encurtar esse prazo muda diretamente o tamanho do passivo e do ativo, e a expressão razoavelmente certa é um julgamento que precisa de fundamento, não de conveniência. A segunda é a taxa de desconto. Quando a taxa implícita no arrendamento não é determinável, a empresa usa a sua taxa incremental de captação, que é o custo de tomar emprestado para obter um ativo semelhante em condições semelhantes. Sob juros altos, a escolha da taxa move o valor presente de forma relevante, e uma taxa mal fundamentada distorce ativo, passivo e despesa.

A terceira é a separação entre o componente de arrendamento e o componente de serviço dentro de um mesmo contrato. Um contrato de aluguel que inclui manutenção, condomínio ou outros serviços tem partes que são arrendamento e partes que não são, e a contraprestação precisa ser alocada entre elas, salvo quando a empresa adota o expediente prático de não separar. Some-se a isso o tratamento dos pagamentos variáveis, em que os que dependem de índice ou taxa entram na medição pelo índice inicial e os que dependem de uso são reconhecidos como despesa quando incorridos, e as reavaliações que obrigam a remensurar o passivo quando o prazo, a opção de compra ou o índice mudam.

Para a auditoria, esse é o mapa do trabalho. A completude da população de arrendamentos, com a caça aos arrendamentos embutidos em contratos de serviço, vem primeiro, porque o que não foi identificado não foi reconhecido. Em seguida vêm a razoabilidade da taxa incremental, o fundamento do prazo estimado, a correção da separação de componentes e a consistência das remensurações. A divulgação fecha o ciclo, com a análise de vencimentos do passivo e a abertura do direito de uso por classe de ativo, para que o leitor entenda o compromisso real e o seu perfil no tempo. Julgamento bem fundamentado e documentado é o que separa um arrendamento auditável de uma estimativa frágil.

## Contabilidade

# Caso anonimizado

---

Uma empresa de médio porte, com dezenas de pontos comerciais alugados, aplicava o CPC 06 apenas sobre os contratos que a área jurídica havia rotulado como locação. Ao ser auditada, ficou claro que dois contratos relevantes de logística reservavam veículos específicos por vários anos e continham, na prática, um arrendamento embutido que nunca havia entrado no balanço. Além disso, o prazo de vários contratos de loja havia sido registrado apenas pelo período não cancelável, ignorando opções de renovação que a empresa vinha exercendo de forma sistemática havia anos, sinal de que a renovação era razoavelmente certa. Corrigir a completude da população e o prazo estimado aumentou o ativo de direito de uso e o passivo de arrendamento e alterou indicadores usados em uma cláusula financeira. Nada disso era manipulação. Era aplicação incompleta da norma, do tipo que só aparece quando alguém procura o arrendamento onde ele não está escrito no título do contrato.

#### IFRS

## Como a MERC pode ajudar

---

A MERC é uma auditoria especializada no mercado financeiro brasileiro e trabalha o CPC 06 nas duas pontas em que ele costuma falhar: a completude da população de arrendamentos e a qualidade do julgamento sobre prazo e taxa. Isso acontece dentro da auditoria independente das demonstrações financeiras e no apoio à elaboração e revisão de demonstrações financeiras, quando a empresa quer chegar ao fechamento com o direito de uso e o passivo de arrendamento bem medidos e bem documentados. Para avaliar como o CPC 06 alcança os seus contratos e onde estão os pontos de julgamento, fale com a MERC pelo contato.

#### Auditoria

## Perguntas frequentes

---

PRÓXIMO PASSO

# Do requisito ao *teste* que o sustenta.

A MERC é firma de auditoria independente registrada na CVM, especializada em mercado financeiro. Estruturamos o trabalho do diagnóstico a evidência: leitura do requisito, desenho dos testes, trilha de auditoria e o relatório que sustenta a conclusão. Fale com a equipe pelo canal de contato.

---

|          |                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| SITE     | <a href="http://www.mercgroup.com.br">www.mercgroup.com.br</a>                   |
| CONTEÚDO | <a href="http://www.mercgroup.com.br/insights">www.mercgroup.com.br/insights</a> |
| E-MAIL   | <a href="mailto:contato@mercgroup.com.br">contato@mercgroup.com.br</a>           |
| TELEFONE | +55 11 98196 1447                                                                |

Material técnico de apoio da MERC Group. Conteúdo de caráter informativo, sem constituir oferta de serviços a entidades para as quais a independência seja vedada. Exemplos genéricos, sem referência a instituição específica.