



CIRCULAR RELATIVA À POSSIBILIDADE DE UM OII ASSUMIR A QUALIDADE DE LOCATÁRIO NUM CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA

DATA: 14/03/2019

1. A presente Circular visa prestar esclarecimentos quanto à possibilidade de um organismo de investimento imobiliário (OII) assumir a qualidade de locatário, quer de forma originária, quer por cessão da posição contratual, em operações de locação financeira imobiliária.
2. Para efeitos do disposto no artigo 204.º, n.º 2, do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, tal como sucessivamente alterado, a expressão “direitos de conteúdo equivalente” não deve ser interpretada em sentido jurídico estrito, mas numa aceção económica, no sentido de incluir os direitos cuja rendibilidade e risco têm origem em ativos imobiliários, podendo assim, os OII adquirir imóveis em regime de locação financeira seja de modo originário, seja por ocupação da posição de cessionários por via da cessão da posição contratual do primitivo locatário.
3. Contudo atenta as disposições constantes no RGOIC entende-se conveniente que os contratos locação financeira imobiliários que venham a ser celebrados, devam acautelar, designadamente, que:
 - a) Os OII podem explorar de forma onerosa os imóveis objeto de tais contratos (cf. artigo 210.º, n.º 1, al. a), do RGOIC); e que,
 - b) A posição de locatário pode ser transmitida a título definitivo (em cumprimento com o disposto artigo 209.º, do RGOIC).
4. De acordo com o disposto no ponto 2.2 do Capítulo 2 do Anexo ao Regulamento da CMVM n.º 2/2005, o qual estabelece o regime a que obedece a contabilidade dos OII, as operações devem ser contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.
5. Assim, as operações de locação financeira em que o locatário seja um OII, devem ser relevadas contabilisticamente do seguinte modo:
 - a) A celebração do contrato, afeta o ativo (conta “31 – Terrenos” ou conta “32 – Construções”) por contrapartida do passivo (conta “42 – Credores”);



- b) As rendas, afetam (conforme plano de amortização financeira da dívida contabilizada no passivo, a qual corresponde ao valor atual das rendas e do valor residual) os custos na componente de juros (conta “71 – Juros e custos equiparados) e o passivo na componente de amortização de capital (conta “42 – Credores);
 - c) No final do prazo contratual o valor residual encontra-se contabilizado no passivo (conta “42 – Credores”), saldando-se o valor da conta de passivo por contrapartida de disponibilidades caso seja pago o valor residual e por contrapartida da conta “31 – Terrenos” ou “32 – Construções” caso a opção não seja exercida e, por conseguinte, não seja pago o valor residual.
6. Os registos das operações de locação financeira na carteira dos OII são feitos nos mesmos termos que os enunciados para a contabilidade dos OII.