

Real Estate and Structured Finance

DIREITO IMOBILIÁRIO E FINANÇAS ESTRUTURADAS

21 de março de 2013 | Ano 1 nº 1

Novo Ofício-Circular CVM/SIN/nº 05/2013 – Esclarecimentos sobre dispositivos da Instrução CVM nº 472/08

Por meio do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 05/2013, datado de 07 de março de 2013 (“Ofício-Circular”), a Superintendência de Relações com Investidores Institucionais (“SIN”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) buscou orientar os administradores de Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) acerca (i) do conteúdo do Informe Mensal disponibilizado ao mercado, em conformidade com o previsto no artigo 39, I, “a” e “b” da Instrução CVM 472/08 (“ICVM 472”); (ii) do conteúdo do Termo de Adesão ao Regulamento do FII; (iii) das regras e formas para realização de Assembleia Geral de cotistas; (iv) de Conflito de Interesses no âmbito dos FII; (v) de coobrigação pelos FII; e (vi) da repartição de responsabilidade entre o administrador do FII e o intermediário.

O presente informativo não tem a finalidade de esgotar os referidos assuntos, mas apenas apresentar o posicionamento da SIN a respeito dos pontos acima elencados.

Com relação ao conteúdo do Informe Mensal, haja vista o entendimento da SIN de que os informes disponibilizados não estavam atendendo satisfatoriamente ao estabelecido na ICVM 472, o Ofício-Circular apresenta modelos de informes a serem seguidos pelos administradores quando da elaboração do Informe Mensal (constantes dos Anexos A e B do Ofício-Circular), apresentando ainda esclarecimentos específicos sobre cada um dos itens do Informe Mensal (constantes do Anexo C do Ofício-Circular) e forma de disponibilização destes através do e-mail infomensalfii@cvm.gov.br. O novo modelo deverá ser utilizado a partir de 05/2013.

No tocante ao Termo de Adesão ao Regulamento do FII, o Ofício-Circular reitera o entendimento de que, conforme decisão do Colegiado no Processo CVM RJ-2008-7977, o Termo de Adesão tem o fim específico de

registrar a entrega de determinadas informações aos cotistas, não sendo o meio adequado para outras finalidades, como outorga de poderes pelo cotista ao administrador do fundo ou pré-aprovar matérias que estão sujeitas a deliberação em assembleia de cotistas.

Quanto às regras e formas de deliberação em Assembleia Geral de cotistas, o Ofício-Circular manifesta o entendimento da SIN de que fica afastada qualquer possibilidade de o administrador de FII escolher discricionariamente quais matérias estão sujeitas a quorum qualificado, restringindo estas possibilidades apenas às estabelecidas no parágrafo único do artigo 20 da ICVM 472, quais sejam: *alteração do regulamento; fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo; apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo; e, os atos que caracterizem conflito de interesse entre o fundo e o administrador*. Ainda quanto às regras e formas de deliberação em Assembleia Geral de cotistas, o Ofício-Circular, esclarece que, nas hipóteses de deliberação através de processo de consulta formal, nos termos do artigo 21 da ICVM 472, todas as obrigações do administrador em relação à comunicação aos cotistas, à CVM e ao mercado permanecem preservadas, nos termos dos artigos 41 e 42 da ICVM 472, incluindo a elaboração da ata da Assembleia Geral de cotistas e edital de convocação.

Com relação ao Conflito de Interesses no âmbito do FII, a SIN manifestou, por meio do Ofício-Circular, entendimento de que “para a 1ª distribuição de cotas do fundo, seria possível a contratação de um distribuidor ligado ao administrador, tendo em vista que a prestação desse serviço possui prazo determinado para o seu encerramento, ou seja, não é um serviço que será prestado de forma contínua, e encerra-se antes do registro de funcionamento do FII”. Continua a SIN manifestando o entendimento de que, entretanto,

“todas as demais contratações de partes relacionadas ao administrador em princípio estão sujeitas à deliberação em assembléia de cotistas, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 20 da ICVM 472”. Por fim, nesse sentido, manifesta a SIN o entendimento de que “as situações de conflito de interesses, assim como qualquer outra sujeita a assembléia de cotistas não podem ser, para esses efeitos, objeto de pré-aprovação, ciência, ou concordância sob qualquer outro nome, no Termo de Adesão ao fundo, (...) bem como através de dispositivo no regulamento”.

Em relação ao tema da Coobrigação no âmbito do FII, ultimamente estão ocorrendo cessões de recebíveis imobiliários feita pelos FII para fins de securitização na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Nesse sentido a SIN, por meio do Ofício-Circular, alerta quanto às vedações impostas aos administradores de fundos imobiliários. Conforme dispõe o artigo 35 da ICVM 472, fica vedado ao administrador, contrair ou efetuar empréstimo, prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo fundo.

Por fim, no último tema tratado, qual seja a repartição de responsabilidades entre o administrador e o intermediário, o Ofício-Circular esclarece que o entendimento da SIN é no sentido de que, ainda que na hipótese de o investidor ingressar no veículo de investimento coletivo através da aquisição de cotas no mercado secundário, em que os documentos exigidos devem ser recolhidos pelo intermediário, “o administrador é sempre responsável por manter o termo de adesão à disposição da CVM, motivo pelo qual deve tomar os devidos cuidados neste sentido ao constituir a sua relação com os distribuidores e envidar esforços para recolhê-los junto aos intermediários”. Ademais, a área técnica da SIN destaca que “por força do disposto no artigo 65, XV, da instrução CVM nº 409/04, o administrador já é obrigado a fiscalizar os serviços prestados pelos intermediários que distribuem cotas de fundos imobiliários.

Para ter acesso à íntegra do Ofício-Circular, clique [aqui](#).

Para mais informações e para obter os nossos **Direito Imobiliário e Finanças Estruturadas** anteriores, favor entrar em contato com um de nossos profissionais abaixo.

Marcelo Cosac

+55 (11) 2504-4635

mcosac@mayerbrown.com

Eduardo Castanheira

+55 (11) 2504-4631

ecastanheira@mayerbrown.com

O Informativo de Direito Imobiliário e Finanças Estruturadas é um periódico preparado por profissionais de Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown LLP e possui caráter meramente educacional. Qualquer consulta ou questão legal deve ser discutida diretamente com seus advogados.