



**EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 06/09**

**Prazo: 14 de agosto de 2009**

**Assunto:** Alterações na Instrução que rege os Fundos de Investimento Imobiliário – FII

**1. Introdução**

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM submete à audiência pública, nos termos do art. 8º, § 3º, inciso I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, minuta de Instrução propondo duas alterações pontuais na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII (“Minuta”), quais sejam: (i) dispensar a apreciação pela assembleia geral de cotistas do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo fundo; e (ii) corrigir a remissão feita no inciso II, do art. 51.

**2. Laudo de avaliação na aquisição de bens imóveis por FII (art. 18, VIII e art. 41)**

A proposta de dispensar a apreciação pela assembleia geral de cotistas do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo fundo é uma sugestão feita por instituições do mercado e tem como objetivo agilizar os procedimentos de aquisição de imóveis pelos FII.

Atualmente, o inciso III do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, exige que o laudo de avaliação de todos os bens e direitos utilizados para integralizar cotas ou adquiridos pelos FII seja aprovado, em assembleia geral, por cotistas que representem, no mínimo, a maioria das cotas emitidas. Alguns participantes do mercado acreditam que exigir que laudos de avaliação dos bens e direitos a serem adquiridos pelo FII sejam aprovados pela assembleia geral de cotistas dificultam uma gestão imobiliária ativa, porque retira dos gestores a liberdade de comprar e vender bens e direitos.

A CVM acredita que a dispensa de aprovação de laudos de avaliação pela assembleia geral de cotistas do FII na aquisição de bens e direitos está em linha com o espírito da Instrução CVM nº 472, de 2008. Isto porque a Instrução CVM nº 472, de 2008, procurava estabelecer, em relação à aquisição e integralização de bens imóveis, um regime similar ao da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que exige que quaisquer bens oferecidos para formação do capital social sejam avaliados por peritos e que os laudos resultantes sejam aprovados em assembleia geral de acionistas. No entanto, referida lei nada estabelece em relação aos bens adquiridos pelas companhias. Caso os acionistas desejem colocar limitações à liberdade dos administradores de comprar e vender bens, essa limitação deve constar do estatuto da companhia.



**CVM** Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 06/09

Assim, por analogia, o regime dos FII deve prever que bens e direitos oferecidos para integralização de cotas sejam objeto de laudo de avaliação e que tal laudo seja aprovado em assembleia geral. No entanto, as aquisições de imóveis no curso de funcionamento ordinário dos FII não precisam estar sob o mesmo regime. Assim como nas sociedades por ações, caso a assembleia geral de cotista deseje impor limitações à liberdade do administrador de decidir sobre bens e direitos a serem adquiridos pelo fundo, tais limitações devem constar do regulamento do fundo.

### **3. Correção Material (art. 51)**

A segunda proposta visa somente corrigir uma remissão feita no art. 51, que erroneamente se refere ao seu próprio **caput** quando quer se referir ao art. 50.

### **4. Encaminhamento de Sugestões**

As sugestões e comentários deverão ser encaminhados, por escrito, até o dia 14 de agosto de 2009 à Superintendência de Desenvolvimento de Mercado, preferencialmente pelo endereço eletrônico [audpublica0609@cvm.gov.br](mailto:audpublica0609@cvm.gov.br) ou para a Rua Sete de Setembro, 111, 23º andar, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20050-901.

As sugestões e comentários recebidos pela CVM serão considerados públicos a não ser que o participante expressamente solicite que a CVM os trate como reservados.

A Minuta está disponível para os interessados na página da CVM na rede mundial de computadores ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), podendo também ser obtida nos seguintes endereços:

Centro de Consultas da Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

Centro de Consultas da Comissão de Valores Mobiliários em São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar

São Paulo – SP

Superintendência Regional de Brasília

Qd. 2, Bloco A, 4º andar – Sala 404, Edifício Corporate Financial Center

Brasília – DF

Rio de Janeiro, 14 de julho de 2009

*Original assinado por*

**MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA**

**Presidente**



**CVM** Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 06/09

**INSTRUÇÃO CVM Nº XXX, DE XX DE XXXXXX DE 2009**

Altera a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

A **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em [●] de [●] de 2009, com fundamento nos arts. 8º, inciso I, e 19, § 5º, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e no art. 4º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, **APROVOU** a seguinte Instrução:

Art. 1º Os arts. 18 e 51 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. ....

.....

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;

.....” (NR)

“Art. 51. ....

.....

II – a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o Art. 50, acompanhada do parecer do auditor independente; e

.....”(NR)

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

**MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA**  
**Presidente**