

## I - Sugestões de alterações de textos:

- 1) CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO – Seção I – Disposições Obrigatórias do Regulamento  
Art. 15 O regulamento do FII deve dispor sobre:  
II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:  
e) a possibilidade de **compromissar e/ou adquirir** imóveis gravados com ônus reais, **somente após 06 (seis) meses da data da constituição do gravame; e**
  
- 2) CAPÍTULO VI – ADMINISTRAÇÃO - Seção III - Vedações ao Administrador  
Art. 35. É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo:  
§ 1º A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição **e/ou a promessa de aquisição**, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do fundo, **desde que a aquisição e/ou a promessa de aquisição do imóvel ocorra após 06 (seis) meses da data da constituição da oneração do imóvel.**
  
- 3) ANEXO II – “ANEXO III-B - Informações adicionais do prospecto relativas a ofertas de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário  
1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO  
1.3 Espécies de imóveis ou direitos a eles relacionados passíveis de aquisição pelo fundo, inclusive no que diz respeito à possibilidade de aquisição **e/ou promessa de aquisição** de imóveis gravados com ônus reais, **desde que após 06 (seis) meses da data da constituição do gravame;**

## II - Objetivo:

Incluir a limitação de aquisição e/ou promessa de aquisição, de imóveis gravados em período anterior a 06 (seis) meses da data da oneração.

## III - Argumentação:

A Lei 8.668/1993 expressamente proibiu a oneração dos bens imóveis de propriedade de um Fundo de Investimento Imobiliário.

A referida lei também é clara ao determinar que os quotistas dos fundos de investimento imobiliário não têm direito ao exercício de direitos reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo, contudo, a Instrução CVM n.º 472/2008, objeto desta Audiência Pública, traz, expressamente, no parágrafo primeiro do artigo 35, a possibilidade de se adquirir imóveis já onerados anteriormente ao seu ingresso no fundo, o que de fato, vem acontecendo.

Ocorre que, a possibilidade de um FII possuir formalmente tal autorização para adquirir imóveis onerados, abre caminhos para operações estruturadas “criativas”, nas quais, pela necessidade do fundo em se alavancar, oneram previamente os imóveis,

antes de seu ingresso no fundo, , porém, na verdade, tal oneração se deu em função da própria intenção de venda do referido imóvel para o fundo, fazendo parte integrante e essencial do escopo de uma operação estruturada. Como por exemplo, uma promessa de compra de imóvel pelo fundo, a prazo, gerando créditos imobiliários, os quais são cedidos, pelo promitente vendedor do imóvel, a terceiros, sendo dado o próprio imóvel em garantidos pagamentos de tais créditos imobiliários.

Com isso, temos que estas operações estruturadas “criativas”, previamente oneram o imóvel, o qual será, em poucos dias, ou até mesmo na mesma data, adquirido pelo fundo, podem causar os conflitos que a própria lei buscou evitar, como por exemplo, causando conflito de interesses entre o administrador do fundo, os quotistas do fundo e os credores do mesmo.

Neste sentido, com o intuito de mitigar as referidas operações “criativas” de compra de ativos já onerados, nossa sugestão é criar um período de impedimento de aquisição ou promessa de aquisição de imóveis onerados, de 06 (seis) meses entre a data da constituição do gravame e a data de aquisição, ou de promessa de aquisição, pelo fundo. Acreditamos que, com a criação deste “período de impedimento”, apenas os casos de oneração para dívidas não relacionadas à própria compra do imóvel, seriam concretizados, afastando as estruturas “criativas”, que montam cenários para se enquadrar na lei, uma vez que não se tornariam atrativas, em decorrência de maiores riscos e alterações mercadológicas no decorrer do período de impedimento.