

Para: SRE MEMO/GER-2/Nº100/2005

De: GER-2 DATA: 20/06/2005

Assunto: Dispensa de Requisitos do Registro de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do FII Centro Têxtil Internacional – Processo CVM nº RJ/2005/3134

Senhor Superintendente,

O Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (Fundo), através de sua instituição administradora - Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., requer, mediante expediente protocolado na CVM em 11 de maio do corrente (Anexo I), a dispensa do cumprimento de requisitos para registro de oferta pública de distribuição de cotas de sua emissão, com fundamento no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03 ("Instrução"), a saber:

- (i) Apresentação de minutas e publicação dos anúncios de início e encerramento de distribuição (itens 7 e 8 do Anexo II da Instrução);
- (ii) Apresentação de prospecto (item 5 do Anexo II da Instrução, e artigo 8º, inciso XII, da Instrução CVM nº 205/94 ("Instrução 205")); e
- (iii) Celebração de contrato de distribuição das cotas (artigo 8º, inciso V, da Instrução 205).

1. A Oferta de Cotas e o Histórico do Fundo:

Em Assembléia Geral de Cotistas ("AGC"), realizada em 13 de abril do corrente, foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a emissão de cotas do Fundo, com a única finalidade de proporcionar ao Fundo os recursos necessários ao custeio de suas despesas, nos termos do artigo 7º do seu regulamento, a saber:

"O Fundo promoverá aumentos de seu patrimônio mediante emissão de novas cotas, para captação de recursos adicionais aos previstos, nos seguintes casos:...

1. Alteração do projeto, previamente submetida à aprovação do ADMINISTRADOR, nos termos do Parágrafo Segundo, inciso II do artigo 2º deste Regulamento, que implique em custos adicionais de construção.

2. Arcar com despesas não integralmente cobertas pelos recursos já disponíveis, nesse caso, condicionando-se a emissão das novas cotas, a prévia aprovação dos cotistas reunidos em Assembléia Geral."

A AGC que deliberou a emissão das cotas foi realizada com a participação dos seguintes cotistas: Aref Farkouh, Brazil Realty S.A. Empreend. Participações, Cyrela Vanc Empr. Imob. LTDA e Economus Inst. Secur. Social, que representam 59,2% da totalidade das cotas, conforme autoriza o Regulamento do Fundo, em seu art. 40, que "as Assembléias Gerais serão instaladas, em primeira convocação com a presença de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas e em segunda convocação, com qualquer número".

A relação dos cotistas do Fundo, em 11/4/2005, bem como suas participações era a seguinte:

cotista	quantidade de cotas	participação	
1	Brazil Realty S.A. Empreend	17.423.250	48,55%
2	Fund Sistel Seguridade Social	6.361.951	17,73%
3	Economus Inst. Secur. Social	2.610.512	7,27%
4	Telos Fund. Embr. Secur. Social	2.356.314	6,57%
5	Ezra Safra	1.613.508	4,50%
6	Elias Mansur	1.430.267	3,99%
7	Inverlatam NV	1.305.256	3,64%
8	Aref Farkouh	1.156.353	3,22%
9	Dartley Bank Trust Limited	953.672	2,66%
10	Jack Hazan	288.943	0,81%
11	George Zausner	115.871	0,32%
12	Rafael Novellino	115.871	0,32%
13	Eduardo Coelho Pinto Almeida	95.562	0,27%
14	Cyrela Vanc Empr. Imob. LTDA	57.788	0,16%

A AGC, dentre outros assuntos, deliberou:

(i) A emissão de 1.304.348 cotas, de forma escritural, com valor unitário de R\$ 1,15, mediante distribuição pública, em 12 séries, sendo a 1ª série no valor de R\$ 125.008,45 e as demais no valor de R\$ 124.999,25 cada, totalizando, o montante de R\$ 1.500.000,20;

(ii) O valor unitário de R\$ 1,15 para a subscrição das cotas, acima mencionado, reflete o valor patrimonial da cota de acordo com as Demonstrações Financeiras de 31/12/2004;

- (iii) Que as referidas cotas terão as mesmas características e conferirão direitos idênticos às cotas do Fundo já existentes;
- (iv) Que o montante arrecadado com a emissão será destinado exclusivamente à satisfação das necessidades de caixa do Fundo para o pagamento das despesas, nos termos do artigo 7º, item 2, do seu regulamento;
- (v) Que a emissão das cotas será subscrita exclusivamente pelos atuais cotistas do Fundo, na proporção da quantidade de cotas detidas, sendo que, na hipótese de não exercício do direito de preferência por tais cotistas, o eventual saldo de cotas não colocadas será destinado aos demais cotistas que manifestarem o desejo de subscrevê-las;
- (vi) Não há quantidade ou valor mínimo de colocação para a efetivação da distribuição; e
- (vii) A Ata da AGC prevê, ainda, que as cotas não subscritas, nos termos do item (v) acima, deverão ser canceladas.

Cabe observar que, a despeito da informação do item (v) acima, a petição, em seu item 1.2, contraditoriamente, prevê que o eventual saldo de cotas não colocadas "será destinado exclusivamente à subscrição por Cyrela Empreendimentos Imobiliários LTDA".

Por outro lado, a previsão a que se refere o item (vii) acima está em desacordo com o disposto no inciso II do art. 4º da Instrução 205, que dispõe que "a constituição e o funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário dependerão do cumprimento dos seguintes requisitos:... comprovação perante a CVM da subscrição junto ao público da totalidade das cotas objeto do registro de distribuição...".

Em ambas as situações, questionamos o administrador do Fundo, conforme detalhamos adiante.

O Fundo foi constituído em 7/7/1995, através de uma primeira emissão de 12.000.000 cotas, registrada nesta Autarquia conforme o processo RJ/1995/0875. O Fundo realizou mais cinco emissões, perfazendo um total de 35.885.118 cotas emitidas, conforme o seguinte cronograma:

- 1ª emissão: 12.000.000 cotas, em agosto de 1995;
- 2ª emissão: 7.520.352 cotas, em novembro de 1995;
- 3ª emissão: 5.372.109 cotas, em março de 1996;
- 4ª emissão: 4.476.196 cotas, em maio de 1996;
- 5ª emissão: 2.441.101 cotas, em abril de 1998; e
- 6ª emissão: 4.075.360 cotas, em julho de 2001.

Segundo o relatório da Instituição Administradora, referente ao período de julho de 2004 a dezembro de 2004, o Fundo é constituído por um complexo arquitetônico integrado que abriga unidades de negócios com lojas, centro de exposições e feiras, auditórios e estacionamento coberto.

O empreendimento é composto conforme a seguinte distribuição de área:

- Área disponível para locação: 5.185 m² (lojas);
- Centro de Exposição e Eventos: 39.245 m² (pavilhões e salas); e
- Estacionamento (Vagas Fixas): 28.000m² (1400 vagas).

Seu patrimônio é de R\$ 40.468.557,11 de acordo com o Informe Mensal de abril do corrente.

Cabe assinalar que formulamos as seguintes exigências ao administrador do Fundo:

1.1 Quanto ao registro de oferta pública de distribuição de cotas de emissão do Fundo :

1.1.1 Ata da Assembléia Geral de Cotistas ("AGC"), realizada em 13 de abril de 2005, item 6.2 (vii) – Adequar ao disposto no art. 4º, inciso II, da Instrução;

1.1.2 Conciliar a informação apresentada no item 6.2 (vi) da Ata da AGC com a informação apresentada no item 1.2 da Petição, quanto à subscrição das eventuais cotas não subscritas pelos atuais cotistas na mesma proporção detida atualmente;

1.1.3 Enviar minutas do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento da presente distribuição, nos termos dos itens 7 e 8 do Anexo II da Instrução 400, elaboradas nos termos dos Anexos IV e V, ambos da Instrução 400. Observar que o Fundo poderá fazer a divulgação da presente distribuição através de aviso resumido, indicando a página na rede mundial de computadores onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, conforme disposto no art. 52, § único, da Instrução 400;

1.1.4 Os documentos acima referidos devem conter duas declarações em separado, uma do Fundo e outra da Instituição Líder da Distribuição, de modo que:

(i) na declaração do Fundo reste preciso e claro que as informações prestadas no Anúncio de Início e no Anúncio de Encerramento da distribuição são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item I, § 1º e § 5º, ambos do art. 56 da Instrução 400, bem como que o Fundo ateste a veracidade das informações, nos termos do art. 56, *caput*, da Instrução 400; observando, ainda, que a declaração deve ser assinada pelo diretor responsável da Instituição Administradora do Fundo; e

(ii) na declaração da Instituição Líder da Distribuição reste preciso e claro que esta tomou todas as cautelas, e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a qualidade das informações sobre o Fundo, no sentido de que as mesmas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item I, §§ 1º e 5º, ambos do art. 56 da Instrução 400; observando, ainda, que a declaração deve ser assinada por diretor estatutário da Instituição Líder;

1.1.5 Tendo em vista o disposto no item 6.2 (vi) da Ata da Assembléia Geral de Cotista de 13/4/05, informar como as "eventuais sobras de cotas decorrentes do não exercício do respectivo direito de preferência serão subscritas e integralizadas pelos demais cotistas que manifestarem o desejo de subscrever as referidas cotas";

1.1.6 Observar que todos os documentos que instruem o presente processo devem estar compatíveis com o disposto no item 6.2 (vii) da Ata da Assembléia Geral de Cotista de 13/4/05; e

1.1.7 Atender ao disposto no art. 8º, inciso V, da Instrução 205.

1.2 Quanto à atualização das informações sobre o Fundo:

1.2.1 Enviar exemplar da publicação dos anúncios de início e de encerramento de distribuições públicas das emissões anteriores, se houver;

1.2.2 Encaminhar as atas das Assembléias Gerais de Cotistas realizadas em 2005, obrigatoriamente por meio do *site* da CVM, conforme orientado pelo OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 51/2005;

1.2.3 Enviar o Relatório da Instituição Administradora referente ao 1º semestre de 2004, via CVMWEB;

1.2.4 Comprovar o cancelamento do saldo não-colocado ou a colocação da totalidade das cotas das emissões anteriores; e

1.2.5 Enviar regulamento atualizado pelo *site* da CVM.

2. Fundamento do Pedido de Dispensa de Requisitos

2.1 Apresentação de Minutas e Publicação dos Anúncios de Início e Encerramento de Distribuição

O requerente, tendo em vista os destinatários da emissão serem exclusivamente cotistas do Fundo, entende ser desnecessária a publicação de anúncios de início e encerramento de distribuição das cotas.

Isto porque os referidos documentos têm por finalidade divulgar aos potenciais investidores as características do Fundo e do investimento, informações essas que os subscritores das cotas já possuem em função de sua situação de cotista, conforme deliberação da AGC de 13 de abril de 2005, e da publicação de aviso aos cotistas.

A publicação dos referidos anúncios apenas acarretaria demora no processo de obtenção de registro da emissão, bem como elevação dos custos da operação, gerando um ônus ainda maior ao Fundo e seus investidores (destinatários da emissão), haja vista as necessidades imediatas de caixa do Fundo, que justificam a presente emissão.

Ademais, os destinatários da emissão possuem estreita e habitual relação com o Fundo, conhecendo as necessidades de aportes adicionais de recursos, bem como têm conhecimento do seu regulamento e acesso às informações periódicas do Fundo.

Além disso, sendo investidores qualificados pelo seu conhecimento e capacitação técnica, torna-se prescindível a intervenção do Estado para assegurar a harmonia dos interesses envolvidos ao conceder o registro da emissão.

2.2 Apresentação de Prospecto

Neste caso, o argumento do requerente é o mesmo usado para os itens 2.1 acima.

2.3 Celebração de Contrato de Distribuição das Cotas

Em relação a este último pedido de dispensa, o requerente argumenta que a colocação das cotas será feita exclusivamente pela própria Instituição Administradora, banco múltiplo com carteira de investimento, nos termos do art. 39 da Instrução 205, sendo, portanto, dispensável a celebração de instrumento disciplinando o relacionamento entre o emissor das cotas e a sua própria Instituição Administradora (artigo 33 da Instrução 400).

A referida dispensa não acarretará prejuízos aos investidores, nem afastará as responsabilidades da Instituição Intermediária impostas pela legislação em vigor, visto que a colocação das cotas será feita apenas para os cotistas do Fundo.

A Instituição Administradora não fará jus a qualquer remuneração pela colocação das cotas, uma vez que é do seu interesse que estas sejam efetivamente subscritas e integralizadas para assegurar a disponibilidade de recursos ao Fundo, sem comprometer ainda mais a atual situação financeira deste.

Os subscritores das cotas deverão firmar declaração nos termos do artigo 4º, § 4º, da Instrução, cujo conteúdo deverá constar do respectivo boletim de subscrição.

3. Nossas Considerações:

A oferta pública de distribuição das cotas em tela possui determinadas características, a saber:

(i) As cotas serão colocadas em mercado de balcão não organizado, através de instituição intermediária, e serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional;

(ii) os valores mobiliários serão subscritos ao valor unitário de R\$ 1,15, representativo do valor patrimonial da cota em 31/12/2004, exclusivamente pelos atuais cotistas, na proporção da quantidade de cotas detidas pelos mesmos, a fim de que não haja diluição injustificada dos cotistas, de forma análoga ao disposto no § 1º, art. 170, da Lei 6.404/76;

(iii) o eventual saldo não colocado será integralizado pelos cotistas que manifestarem o desejo de subscrever as referidas cotas;

(iv) não haverá quantidade ou valor mínimo de colocação para a efetivação da presente distribuição; e

(v) dentre todos os elementos dispostos no art. 3º da Instrução 400, apenas a utilização de boletim de subscrição far-se-á presente e dele constará, segundo informado pelo requerente, as declarações exigidas de investidores qualificados no art. 4º de tal normativo.

O Fundo está regular quanto ao encaminhamento eletrônico de seus Informes Mensais e Demonstrações Financeiras à CVM. Entretanto, não constam de nosso arquivo eletrônico alguns documentos, quais sejam, a ata da Assembléia Geral de Cotistas de 13/4/05 e o Regulamento do Fundo atualizado.

3.1 Dispensa de elaboração e publicação dos anúncios de início e de encerramento:

O art. 52 § único da Instrução prevê que:

"A instituição líder deverá dar ampla divulgação à oferta, por meio de Anúncio de Início de Distribuição, nos termos do Anexo IV, publicado nos jornais onde a emissora normalmente publica seus avisos".

Parágrafo único. O ofertante poderá fazer a divulgação mencionada no caput através de aviso resumido publicado nos jornais ali mencionados, indicando a página na rede mundial de computadores onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas."

Em consequência, no caso presente, nada obsta a que o Fundo se utilize de tal prerrogativa e divulgue a oferta através da publicação do aviso resumido.

A utilização do referido aviso resumido não acarreta, como alega o requerente, demora no processo de obtenção de registro, nem tampouco é capaz de elevar os custos da operação, haja vista o compromisso de publicação de um Aviso aos Cotistas, dando conta da presente distribuição aos cotistas do Fundo.

Ademais, cabe assinalar que o Colegiado da CVM, em decisões anteriores de dispensa de apresentação de prospecto, exigiu a inclusão, nos Anúncios de Início e Encerramento, de declaração, prevista no item 14 do Anexo II da Instrução, atestando a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas pelo emissor dos valores mobiliários.

As mencionadas decisões do Colegiado foram as seguintes:

- i. 23.03.2004 – CBD – debêntures;
- ii. 23.06.2004 – Tupy – debêntures; e,
- iii. 24.08.2004 – Cemar – debêntures.

Dessa forma, a publicação dos Anúncios de Início e Encerramento é o meio eficaz, visto pela CVM, para tornar público tal declaração e assegurar, em decorrência, a observância da responsabilidade pela informação prestada e do dever de diligência da administradora do Fundo.

Sobre o tema dos custos cabe uma última observação, para exame do Colegiado, no sentido de eximir o requerente da publicação do Anúncio de Encerramento, já que o objetivo de divulgar a oferta e a declaração já seria atendido mediante a publicação do Anúncio de Início.

Entendemos, todavia, que a administradora do Fundo deve divulgar o anúncio mediante seu arquivamento eletrônico na CVM.

3.2 Dispensa de elaboração do prospecto de oferta pública de distribuição das cotas de emissão do Fundo:

O artigo 1º da Lei nº 8.668/93, que criou os fundos de investimento imobiliário, prevê:

*"Art. 1º Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de **recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários**, na forma da [Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976](#), destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários."*

Tal regra nos leva à conclusão de que não há a hipótese de colocação privada de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário.

Essa restrição é que impõe à presente oferta de cotas, a serem colocadas exclusivamente no âmbito dos cotistas do Fundo, o cumprimento do requisito de apresentação do prospecto.

A oferta, dirigida a detentores de cotas do Fundo, se não fosse a previsão legal, poderia ter o *status* de privada, como é exemplo a oferta de ações dirigida aos acionistas, pois tratam-se os destinatários de pessoas que já possuem relação com o Fundo.

Tal relação pode ser considerada estreita e habitual, haja vista que, na qualidade de cotistas, devem estar sempre acompanhando a performance do Fundo, de forma a avaliar os riscos inerentes à presente distribuição.

Sobre a questão, vale assinalar, que tramita, nesta Comissão, minuta de instrução visando substituir a Instrução 205. Este, em seu art. 12, § 2º, prevê a concessão automática de registro de distribuição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário que seja destinado exclusivamente a cotistas do fundo.

Embora não preveja a dispensa de apresentação do prospecto, tal iniciativa já demonstra a disposição da CVM, se aprovada tal concepção, de tratar de modo diferente as ofertas dirigidas a um público específico, em relação às ofertas dirigidas ao público geral, uma vez que estas últimas requerem a prévia análise da CVM.

Tal dispositivo prevê:

"O pedido de registro de oferta pública de distribuição de cotas ou o arquivamento de programa de distribuição deve ser requerido à CVM pelo ofertante em conjunto com a instituição líder da distribuição, e deve ser instruído com os documentos e informações constantes do Anexo I.

§ 2º Será automaticamente concedido, mediante o protocolo na CVM dos documentos e informações previstos no Anexo I, o registro de distribuição de cotas de Fundo que seja destinado exclusivamente a:

I- investidores qualificados, nos termos do Art. 18; e

II – cotistas do fundo, desde que:

a) previamente previsto no regulamento do Fundo ou aprovada pela assembléia de cotistas;

b) constem do regulamento do Fundo ou da proposta aprovada pela assembléia, informações precisas sobre a finalidade da emissão e destinação dos recursos captados, número mínimo e máximo de cotas a serem emitidas, condições de subscrição e integralização e as condições para o exercício, pelos cotistas, do direito de preferência à subscrição.

c) os recursos captados desta forma não excedam a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

d) o registro do fundo esteja atualizado;

..."

Ademais, o Colegiado da CVM em reunião realizada em 16/12/2003 e 26/4/2005, apreciando pedidos de dispensa de apresentação do prospecto de distribuição da 2ª e 3ª emissões de cotas do Pátria Fundo de Investimento Imobiliário, decidiu acolher os pedidos, considerando que o único cotista do fundo deliberou em assembléia, que não haveria negociação das cotas emitidas sem a obtenção de prévio registro de distribuição secundária ou de

autorização específica da CVM.

Alertamos, porém, que tal condição não está presente na operação em tela.

De todo o modo, julgamos razoável dispensar a apresentação do prospecto, haja vista:

- (i) a atualização das informações relativas ao registro do fundo;
- (ii) o pequeno valor da emissão em relação ao patrimônio do fundo;
- (iii) o número reduzido de cotistas do fundo.

3.3 pedido de dispensa de celebração de contrato de distribuição de cotas

A exigência nos parece desnecessária ou meramente formal, considerando o fato de o UNIBANCO ser, ao mesmo tempo, a Instituição Administradora do Fundo e a Instituição Intermediária da distribuição das cotas.

Por outro lado, ao não exigirmos a feitura do contrato estaremos evitando o enfrentamento de possíveis questões relacionadas ao auto-contrato e à confusão, dispostas no Código Civil.

4. Conclusão

Diante de todo o acima exposto, solicitamos encaminhar o presente pleito à apreciação do Colegiado, nos termos do art. 4º da Instrução 400, comunicando, desde já, o posicionamento desta GER-2, desde que atendidas as nossas exigências, qual seja:

- (i) Desfavorável à dispensa de elaboração e publicação do anúncio de início da distribuição, propondo, contudo, que seja alertado ao requerente sobre a hipótese de utilização do aviso resumido, nos termos do art. 52 § único da Instrução 400;
- (ii) Favorável à não publicação do anúncio de encerramento, mas exigindo sua apresentação eletrônica à CVM;
- (iii) Favorável, no que tange à concessão da dispensa da elaboração do prospecto de oferta pública de distribuição das cotas de emissão do Fundo; e
- (iv) Favorável à concessão da dispensa da celebração de contrato de distribuição das cotas.

Por fim, pelo exíguo prazo de exame do pedido de registro, solicitamos relatar a matéria para os membros do Colegiado na oportunidade de apreciação do pleito.

Atenciosamente,
original assinado por
Felipe Claret da Mota
Gerente de Registro 2

Ao SGE,

De acordo com a proposta do GER-2.