



OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/Nº 05/2013

Rio de Janeiro, 07 de março de 2013.

Assunto: Esclarecimentos sobre dispositivos da Instrução CVM nº 472/08 (“ICVM 472”).

**Anexos:** [A: Modelo de Informe Mensal e orientações de preenchimento.](#)

[B: Planilha “.xls” - Informe Mensal resumido.](#)

[C: Orientações gerais de preenchimento do Anexo A e B.](#)

Prezados Senhores,

O presente Ofício-Circular tem como objetivo orientar os administradores de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) na aplicação de determinados dispositivos da ICVM 472 e, também, na composição do Informe Mensal de FII, nos termos do art. 39, I, da referida Instrução.

A padronização do Informe Mensal dos fundos imobiliários visa à prestação adequada de informações sobre a composição da carteira aos investidores desses fundos. O formato único de apresentação também permitirá ao mercado maior comparabilidade entre os diversos tipos de FII e, conseqüentemente, a tomada de decisões em bases mais refletidas.

Ressaltamos, por fim, que este Ofício-Circular não trata de forma exaustiva de todo o disposto na ICVM 472, não dispensando, assim, a leitura e o exame, pelos administradores, da referida Instrução.

## **Conteúdo**

1. **Informe Mensal de FII – art. 39, I, da ICVM 472**
2. **Termo de adesão ao regulamento do FII**
3. **Assembleia Geral de Cotistas**
  - 3.1. *Regras de deliberação em assembleia*
  - 3.2. *Das formas de deliberação em assembleia – Consulta Formal*
4. **Conflito de Interesses**
5. **Coobrigação em FII**
6. **Repartição de Responsabilidades entre o Administrador e o Intermediário**



## 1. Informe Mensal de FII – art. 39, I, da ICVM 472

O art. 39, I, “a” e “b”, da ICVM 472, dispõe sobre o conteúdo do Informe Mensal de FII, estabelecendo que, em tal informativo, deve-se incluir a discriminação de bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo.

Baseado em um levantamento sobre a qualidade dos informes mensais disponibilizados pelos administradores aos cotistas desses fundos, concluímos que o nível de informação não atende satisfatoriamente ao estabelecido pela Instrução. Nesse sentido, o Anexo “A” deste Ofício-Circular apresenta o modelo de Informe Mensal que os administradores devem seguir, a fim de prestar minimamente informações aos cotistas de forma que estes possam tomar suas decisões de investimento em bases mais refletidas. Já o Anexo “B” apresenta um modelo de versão resumida do Informe Mensal em planilha eletrônica, na qual o administrador enviará à CVM, em apenas um arquivo, todos os fundos imobiliários administrados por ele.

Com o objetivo de orientar o preenchimento do Informe Mensal (Anexo “A” e “B”), disponibilizamos o Anexo “C”, no qual se encontram esclarecimentos específicos sobre cada campo do Informe.

O Informe Mensal a que se refere o Anexo “A” deverá ser encaminhado em formato de arquivo “.pdf” por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Os administradores deverão encaminhar, também, o Informe Mensal a que se refere o Anexo “B” (**Informe Mensal Resumido**), em formato de arquivo “.xls” (Excel) através do e-mail [infomensalfii@cvm.gov.br](mailto:infomensalfii@cvm.gov.br), conforme o disposto no parágrafo único do art. 40 e art. 61, ambos da ICVM 472.

Informamos que a caixa de *e-mail* referida acima é um canal de comunicação criado **exclusivamente** para a recepção do Informe Mensal Resumido, ou seja, não serão dirimidas dúvidas sobre quaisquer outras situações envolvendo os FII, tais como normas, problemas relacionados ao *CVMWeb*, entre outras. Para o atendimento dessas demandas existem outros canais mais apropriados, como o endereço [gie@cvm.gov.br](mailto:gie@cvm.gov.br).

O envio da planilha do Anexo “B” não exime o administrador da obrigação de enviar o Informe Mensal via *CVMWeb* em formato “.pdf”.

Alertamos que o prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês para a entrega do Informe, conforme estabelecido no art. 39, I, resta preservado.

Por fim, nos termos do parágrafo único do art. 40, alertamos que essas informações também deverão ser encaminhadas à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.



**O administrador deve enviar o novo modelo do Informe à partir da data-base 05/2013, para todos os fundos de investimento imobiliário, assim como a planilha eletrônica (Anexo B).**

## **2. Termo de adesão ao regulamento do FII**

Nos termos da decisão do Colegiado no Processo CVM nº RJ-2008-7977, de 03/03/2009, foi reiterado que o Termo de Adesão tem fim específico, qual seja, o de registrar a entrega de determinadas informações aos cotistas. Assim, não é meio adequado para outras finalidades que não lhe são próprias, como, por exemplo, a outorga de poderes ou a concessão de direitos pelo cotista signatário ao administrador do fundo.

Nesse mesmo sentido, tal Termo não se presta a pré-aprovar matérias que estão sujeitas a deliberação em assembleia de cotistas, conforme o art. 18, da ICVM 472 e, em especial, às matérias a que se refere o parágrafo único do art. 20, no tocante ao art. 34 da Instrução, que trata do conflito de interesses entre o fundo e o administrador.

## **3. Assembleia Geral de Cotistas**

### *3.1. Regras de deliberação em assembleia*

Nos termos do art. 20, da ICVM 472, são estabelecidas duas regras de deliberação em assembleia de cotistas: a primeira, uma regra geral, na qual as deliberações são tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto; a segunda, uma exceção à regra geral, prevê a aprovação dos cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso maior quorum não seja fixado no regulamento do Fundo, limitada às seguintes matérias: *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 interesses entre o fundo e o administrador.*

Nesse sentido, excluindo a previsão constante no parágrafo único do art. 20, todas as demais matérias objeto de deliberação em assembleia de cotistas seguirão a regra geral (primeiro caso). Ao ressaltar o disposto no parágrafo único do art. 20, a norma elencou quais seriam as matérias que poderiam ser objeto de limites mais restritivos de deliberação.

Em resumo, no entendimento desta área técnica, fica afastada qualquer possibilidade de o administrador escolher discricionariamente quais matérias estarão sujeitas a quorum qualificado, restringindo apenas às estabelecidas no parágrafo único do art. 20 da ICVM 472.

### *3.2. Das formas de deliberação em assembleia – Consulta Formal*

Além da forma presencial de deliberação em assembleia, nos termos do §3º, do art. 48, da Instrução CVM nº 409/2004, aplicada por força do disposto no §2º, do art. 19, da ICVM 472, esta Instrução estabelece ainda a possibilidade de deliberação mediante processo de consulta formal, nos termos do disposto no art. 21 da ICVM 472, sem necessidade de



reunião dos cotistas, através da qual o cotista poderá votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que observado o disposto no regulamento.

Mesmo na hipótese de deliberação através de um processo de consulta formal, todas as obrigações do administrador em relação à comunicação aos cotistas, à CVM e ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação restam preservadas, nos termos do disposto no art. 41 da ICVM 472.

Nesse sentido, a **ata da assembleia de cotistas** continuará a ser elaborada pelo administrador e disponibilizada aos cotistas em até 8 (oito) dias após sua ocorrência. Nesse caso específico, a ata deve considerar a data final de apuração da consulta realizada, bem como deve ser enviada, simultaneamente, ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, no campo relativo às atas das assembleias gerais, conforme os artigos 41 e 42 da ICVM 472.

No que diz respeito ao **edital de convocação** quando do processo de consulta formal, este deve conter todas as matérias objeto de deliberação, conforme o disposto no art. 48, §1º, da ICVM 409, aplicado aos FII por força do art. 19, §2º, da ICVM 472.

Tal edital deverá ser disponibilizado à CVM, ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação e na página do administrador na rede mundial de computadores no mesmo dia do envio das comunicações referentes ao processo de consulta formal, nos termos dos artigos 41 e 42 da ICVM 472.

#### 4. Conflito de Interesses

A Lei 8.668/93, de 25/06/1993, disciplinou a constituição dos Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil. A referida lei, em seu art. 12, entre outros dispositivos, vedou à instituição administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do FII, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e a instituição administradora, ou entre o fundo e o empreendedor.

A ICVM 472, por sua vez, em seu art. 34, reafirmou o dispositivo legal, considerando que, caso as operações do fundo que configurassem conflito de interesses fossem submetidas à aprovação de Assembleia de Cotistas, a hipótese prevista em Lei seria descaracterizada. Para isso, condicionou a operação à aprovação prévia, específica e informada em assembleia, cujo quorum é estabelecido pelo disposto no art. 20, parágrafo único, da ICVM 472.

O §1º do art. 34 enumera ainda alguns exemplos de situações de conflito de interesses, tais como: a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador ou de pessoas a ele ligadas; a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador ou pessoas a ele ligadas; assim como a contratação por parte do administrador dos prestadores de serviços a que se refere o art. 31



da mesma instrução, quais sejam: a distribuição de cotas, o consultor especializado, a empresa especializada e o formador de mercado.

Esta área técnica entende 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, encerrando-se antes do registro de funcionamento do FII.

Entretanto, também entende esta SIN que todas as demais contratações de partes relacionadas ao administrador em princípio estarão sujeitas à deliberação em assembleia de cotistas, nos termos do disposto parágrafo único do art. 20 da ICVM 472.

Alertamos, ainda, que as situações de conflito de interesses, assim como quaisquer outras sujeitas à assembleia 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, tendo em vista os motivos expostos acima.

## **5. Coobrigação em FII**

Recentemente, temos observado que alguns FII passaram a ceder seus recebíveis imobiliários para fins de securitização na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Nesse contexto, seguem alguns alertas sobre as vedações impostas aos administradores de fundos imobiliários:

A ICVM 472 impõe ao administrador de FII algumas vedações relacionadas às operações do fundo, especialmente no que tange à assunção de obrigações por esses fundos. O art. 35 veda ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo, contrair ou efetuar empréstimos, prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo fundo, assim como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

É comum, em operações de cessões de créditos para fins de securitização, o cedente prestar alguma forma de garantia ao adquirente. Contudo, quando o cedente for um FII, o administrador, nos termos do referido art. 35, está impossibilitado de se coobrigar sob qualquer forma utilizando os recursos do fundo.

Por último, ressaltamos que o descumprimento desse dispositivo, tendo em vista o disposto no art. 59, da ICVM 472, poderá constituir infração grave para os efeitos do disposto no §3º, do art. 11 da Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

## **6. Repartição de Responsabilidades entre o Administrador e o Intermediário**

Entende esta SIN que, na hipótese de o investidor ingressar no veículo de investimento coletivo através da aquisição de cotas no mercado secundário, 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 destaca que, por força do disposto no art. 65, XV, da Instrução CVM nº 409/04, o administrador já é obrigado a fiscalizar os serviços prestados pelos intermediários que distribuem cotas dos fundos administrados.

Adicionalmente, entende esta SIN que o modelo de divisão de responsabilidades descrito no parágrafo acima também se aplica, com as devidas adaptações, a outras dimensões dessa relação, por exemplo, a entrega de documentos e informações previstos na regulamentação, notadamente o Regulamento e o Prospecto, assim como a elaboração e manutenção do cadastro de clientes.

Este entendimento não exime o administrador de acessar todas as informações e documentos necessários junto ao intermediário para cumprir as responsabilidades a ele delegadas pela legislação como, por exemplo, aquelas relativas à prevenção e combate à lavagem de dinheiro, assim como o encaminhamento de informações e comunicação com o cotista.

Finalmente, vale notar que em decisão tomada na reunião de 29/1/2013, o Colegiado da CVM deliberou, de forma unânime, pela inaplicabilidade das obrigações impostas aos intermediários no art. 2º, parágrafo único, do Anexo I da Instrução CVM nº 301/99, quando da aquisição de cotas de fundos de investimento em mercado secundário.

Nessa decisão, ficou reconhecido que esse tipo de atualização cadastral (i) acaba sendo equivalente ao recolhimento de novo termo de adesão para cada novo investidor; (ii) não faz parte da dinâmica adotada para produtos negociados em mercados organizados; e (iii) que em tais mercados muitas vezes estão presentes ativos de grau de risco significativamente superior aos fundos de investimento no qual não se aplica tal requisito.

Atenciosamente,

*(Original assinado por)*

Francisco José Bastos Santos

Superintendente de Relações com Investidores Institucionais