

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício-Circular nº 1/2024/CVM/SSE

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024.

Aos Administradores e Gestores de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

Assunto: **Alterações na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023.**

Prezados(as),

1. O art. 42 da Lei nº 14.754, em vigor, promoveu alterações pontuais na Lei nº 8.668 e incluiu a possibilidade de os FII constituírem ônus reais sobre os imóveis ou prestarem fiança, aval, aceite ou coobrigarem-se sob qualquer forma, com a finalidade exclusiva de garantir obrigações assumidas pelos fundos ou por seus cotistas.
2. Contudo, o arcabouço normativo atual que disciplina o funcionamento dos FII veda a constituição de ônus ou a coobrigação em qualquer hipótese, conforme disposto no art. 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.
3. Apesar de a coobrigação ser permitida para as classes restritas, nos termos do art. 113, IV, da Parte Geral da Resolução CVM 175, as disposições do Anexo Normativo III prevalecem para os FII mesmo em caso de conflitos, conforme parágrafo único do art. 2 da Parte Geral da mesma Resolução.
4. Desse modo, esta SSE entende que permanece vedado o uso das faculdades previstas no art. 42 da Lei nº 14.754 até que norma específica seja editada e altere a regulamentação vigente. Tal entendimento decorre da competência da CVM para disciplinar a constituição, o funcionamento e a administração dos FII, expressa no art. 4º da mesma Lei nº 8.668.
5. Entende-se, por exemplo, que a norma específica a ser editada poderia ser precedida de audiência pública e poderia, dentre outros, estabelecer o público alvo elegível, um regime informacional diferenciado, a forma de aprovação prévia para os FII prestarem fiança, aval, aceite ou coobrigarem-se sob qualquer forma, bem em se os FII poderão utilizar essas faculdades para garantirem operações assumidas por cotistas específicos do fundo.
6. Em suma, esta área técnica considera que o disposto no art. 42 da Lei nº 14.754 precisa ser regulamentado pela CVM e os FII não podem utilizar a faculdade ali prevista antes da alteração do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Atenciosamente,

Bruno de Freitas Gomes

Superintendente de Securitização e Agronegócio - SSE



Documento assinado eletronicamente por **Bruno de Freitas Gomes Condeixa Rodrigues, Superintendente**, em 22/02/2024, às 14:19, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1973729** e o código CRC **A3EB86C2**.

This document's authenticity can be verified by accessing https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" 1973729 and the "Código CRC" A3EB86C2.