



RELATÓRIO DE ANÁLISE DA SNC
Audiência Pública SNC Fundos nº 01/2011

Objetivo: Normas contábeis aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário - FII.

1. Introdução

A audiência pública SNC Fundos nº 01/2011 teve como objeto minuta de Instrução que estabelece normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

As propostas trazidas pela Minuta pretendiam estabelecer critérios contábeis de (i) reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, (ii) reconhecimento de receitas e apropriação de despesas e (iii) apresentação e evidenciação.

Para melhor descrever e comentar as manifestações dos participantes, este relatório é dividido da seguinte forma: (i) introdução; (ii) participantes; (iii) comentários recebidos pela CVM; e (iv) proposta definitiva de instrução.

Este relatório foi elaborado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria - SNC, com o objetivo de apresentar ao Colegiado da CVM as sugestões recebidas na Audiência Pública SNC Fundos nº 01/2011. Seu conteúdo reflete a opinião e as interpretações de tal Superintendência e não necessariamente as da CVM. Este relatório não é aprovado pelo Colegiado ou por outras Superintendências da CVM.

2. Participantes

Participaram da audiência pública:

- i. ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
- ii. BM&FBOVESPA;
- iii. Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados.

Houve ainda um participante que solicitou que seus comentários fossem tratados reservadamente. Neste relatório, ele é referido pelo termo “[Sob Sigilo]”.



3. Comentários recebidos pela CVM

3.1. Substituição do Balancete Semestral pela DFC semestral

A ANBIMA, única participante a se manifestar sobre o assunto, concorda com a substituição prevista na Minuta, comentando que a substituição “... irá explicitar de forma efetiva as movimentações ocorridas no período em questão no caixa dos FII e para melhor compreensão pelos cotistas dos FII”. Sugere, ainda, que tal medida deva estar alinhada com o disposto na regulamentação dos FII, de forma que a alínea (a), inciso IV do art. 39 da Instrução CVM nº 472/09 seja alterada.

Considerando a manifestação e a sugestão da ANBIMA, estamos propondo editar instrução alteradora da Instrução CVM nº 472/09, para contemplar a seguinte nova redação:

“Art.39

IV -

“a) a demonstração dos fluxos de caixa do período;”

3.2. Definição do custo dos imóveis adquiridos (Art. 3º)

A ANBIMA sugere que a redação do art. 3º da Minuta seja alterada para incluir outros gastos que, na sua visão, também são considerados como parte do custo de aquisição, por exemplo os gastos com corretagem. Salienta que pode ocorrer a situação em que o fundo adquira um imóvel por um preço inferior ao valor de mercado, assumindo algumas dívidas que recaem sobre o ativo, tais como impostos e taxas de condomínio. Nesse caso, entende que esses gastos também devam compor o custo de aquisição, sugerindo que o artigo também contemple esses gastos.

O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados sugere que a “base de cálculo” para apuração do custo de aquisição dos imóveis previsto no *caput* do art. 3º seja alterada “de modo que conste como conceito de apuração do custo o previsto no art. 410 do Regulamento do Imposto de Renda (RIR/99), que trata de atividade imobiliária...”.

Os exemplos previstos no art. 3º da Minuta não são exaustivos e certamente podem existir outros gastos que devem compor o custo de aquisição dos imóveis. Deve ser lembrado que os gastos diretamente atribuíveis à transação de compra, contemplam, além do preço pago, todos os demais gastos diretamente ligados à operação e necessários para que o bem esteja em condições de uso (item 21 do CPC 28 – Deliberação CVM nº 584/09). Para determinar se um gasto pode ser considerado como custo da



transação, deve-se avaliar sua vinculação direta com a operação, ou seja, deve-se perguntar se o gasto somente seria evitado caso a transação não fosse realizada. Se a resposta for positiva, então ele é diretamente ligado à operação.

De todo modo, apesar de o objetivo não ser o de exaurir os itens que podem compor o custo de aquisição, propomos alterar a redação do art. 3º com o objetivo de deixar mais claros outros gastos que podem vir a compor o custo dos imóveis adquiridos.

“Art. 3º Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.”

3.3. Definição do custo dos imóveis destinados à venda no curso normal dos negócios (Parágrafo Único do Art. 3º)

A ANBIMA sugere que sejam incluídos os “custos com engenharia e construção e projeto de arquitetura para restauração do imóvel em questão e retirar partes hidráulicas, pintura e troca de telhas, uma vez que um imóvel pode necessitar de reformas além destas aqui exemplificadas”.

O objetivo aqui é exatamente o mesmo do *caput* do art. 3º, ou seja, não é uma listagem exaustiva. Todo gasto que for necessário para colocar o imóvel em condições normais de venda deve ser adicionado ao valor contábil do ativo, desde que recuperável.

No entanto, na mesma linha do item anterior, propomos alterar a redação do parágrafo único para deixar mais claros outros gastos que podem vir a compor o custo dos imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio:

“Parágrafo único. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.”

3.4. Mensuração ao valor justo (Art. 7º, 9º e 12, §1º)

A ANBIMA entende que o administrador deve realizar continuamente a mensuração dos imóveis, sugerindo, contudo, que o *caput* do artigo 7º especifique um período mínimo: “1 (uma) vez a cada exercício”. Propõe também que o art. 9º e o art. 12, §1º, sejam ajustados com a inclusão do termo “1 (uma vez a cada exercício)”.



O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados faz a seguinte sugestão: “... seja esclarecido o modo para se mensurar as propriedades para investimento ao valor justo, já que não há, especificamente, o método de avaliação a ser utilizado”. Assim, sugerimos que seja dada nova forma para esse ponto, a fim de que se utilize o previsto no art. 434 e seguintes do RIR, para que se estabeleça a necessidade da elaboração de laudo”.

O art. 435 do RIR assim determina: “A contrapartida do aumento de valor de bens do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, não será computada no lucro real enquanto mantida em conta de reserva de reavaliação (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 35, e Decreto-Lei nº 1.730, de 1979, art. 1º, inciso VI).”

Propõe ainda que o termo “continuamente” contido nos arts. 7º, 9º e 12, §1º, seja substituído por “anualmente”, de modo que os administradores tenham segurança sobre em que “momento” a mensuração do valor justo deve ocorrer.

O objetivo dos dispositivos mencionados não é o de estabelecer um prazo mínimo para que seja efetuada a avaliação ou mensuração.

O Pronunciamento Contábil CPC 28 – Propriedades para Investimento, aprovado pela Deliberação CVM nº 584/09, estabelece que o valor justo da propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no final do período de reporte. Ou seja, o valor justo está relacionado a um período específico e a certa data. Se as condições de mercado se alterarem de um período para outro, o montante reportado como valor justo pode estar incorreto ou inapropriado, se estimado levando em consideração as condições de mercado de outro período.

Quanto à possibilidade de utilização de laudo de avaliador, a Minuta não impede a sua utilização, desde que o valor retornado se enquadre no conceito de valor justo.

O termo “continuamente” deve ser também aplicado no caso de imóveis destinados a venda no curso normal do negócio, que são avaliados ao custo ou valor realizável líquido, dos dois, o menor. A instituição administradora deverá também avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de não recuperação do valor registrado em estoques, ou seja, sempre que a ocorrência de algum evento indicar a possibilidade de não haver recuperação dos valores registrados no estoque, deverá ser feito um ajuste ao valor líquido provável de realização.

Para a avaliação contínua (valor justo ou valor realizável líquido), a instituição administradora deve sempre levar em conta o bom senso e a materialidade das condições envolvidas.

Sugestões não aceitas.



3.5. Mensuração a valor justo (Art. 7º)

A ANBIMA sugere a inclusão de um inciso alternativo no art. 7º, de forma a incluir o custo de reposição do imóvel no estado em que o bem se encontra como uma alternativa para avaliação a valor justo. Sugere que seja acrescentado o inciso IV conforme abaixo:

“IV – custo de reposição do imóvel devendo considerar o valor do terreno e o valor do imóvel, dentre os dois, o maior.

Valor justo é o valor que seria recebido na venda de um ativo ou que seria pago para transferir um passivo, em uma transação normal, no principal mercado (ou mais vantajoso), na data da mensuração e sob condições atuais de mercado. Ou seja, valor justo é preço de saída e externo à entidade que está mensurando o ativo. Custo de reposição é valor interno e de entrada (quanto a entidade pagaria para repor o ativo). Custo de reposição não é valor justo.

Sugestão não aceita.

3.6. Utilização do termo “não é mensurável de maneira confiável” (Art. 8º)

O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados propõe que o termo “não é mensurável de maneira confiável” utilizado no art. 8º seja melhor esclarecido, por não haver definição em toda a norma.

O termo em questão é exatamente o empregado na norma CPC 28 (Deliberação CVM nº 584/09). A utilização do termo se justifica pela dificuldade que a instituição administradora pode encontrar em mensurar um imóvel em construção ao valor justo. Isto pode ocorrer em função da inexistência de estimativas confiáveis ou pela grande variabilidade de estimativas encontradas, impossibilitando, naquele momento, inferir sobre qual seria a mais confiável. De qualquer forma, isso está previsto na norma e sua motivação está explicitada.

Sugestão não aceita.

3.7. Alteração do art. 14, §2º

A ANBIMA sugere a exclusão do termo “... que agregue valor substancial ao imóvel e, portanto, passível de reconhecimento como ativo.”, afirmando que há grande dificuldade de se caracterizar o valor substancial para cada imóvel, pois “... dependendo do imóvel em questão uma simples pintura pode ser uma melhoria necessária para a venda do imóvel”.



O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados comenta que no art. 14 a expressão “alteração de uso” se restringe à sua utilização pelo FII e não à alteração do uso do imóvel em geral.

A classificação inicial dos ativos no Balanço Patrimonial das entidades se baseia no uso do ativo por aquela entidade e como o ativo gerará benefícios. Se o uso muda (e como consequência a forma como os benefícios daquele ativo fluirão para a entidade) é lógico que haja previsão da possibilidade de transferência entre as possíveis classificações. Um imóvel para apreciação de capital no longo prazo ou para obtenção de renda (aluguel) deve ser classificado como propriedade para investimento e avaliado a valor justo. Um imóvel para venda no curso normal dos negócios deve ser classificado como parte do estoque e avaliado pelo custo (ou valor realizável líquido, se menor do que o custo). A forma de avaliação dependerá da classificação.

Um dos principais problemas advindos da avaliação de ativos não monetários (estoques, imobilizado, propriedade para investimento etc.) é identificar quando um gasto pode ser capitalizado (e compor o seu custo) e quando deverá ser lançado no resultado como despesa do período. Pela prática contábil, define-se custo como todos os gastos necessários para colocar o produto no local e nas condições estabelecidas pela administração.

No caso de transferência para estoque de um imóvel anteriormente classificado como propriedade para investimento, o custo atribuído (*deemed cost*) será o valor justo na data da transferência para estoque, e os valores gastos para colocar o imóvel em condições de venda devem compor o seu custo.

O CPC 16 – Estoques (Deliberação CVM nº 575/09) esclarece que o custo dos estoques deve compreender todos os custos de compra, custos de conversão e outros custos incorridos para colocar os produtos na sua atual localização e condição.

Aplicando a definição para a questão tratada no comentário da participante, entendemos que gastos incorridos para colocar o imóvel em condições de venda devem ser ativados, compondo o custo do imóvel, desde que recuperável. Não há menção quanto à utilização do termo “que agregue valor substancial” conforme disposto no §2º do artigo 14, embora seja elemento necessário do conceito contábil de ativo. Entendemos, portanto, para dirimir a dúvida, que é necessário alterar a redação para melhor esclarecer o conceito empregado.

“2º Entende-se por desenvolvimento o valor gasto na reforma para colocar o imóvel em condições normais de venda.”



3.8. Alteração do art. 15, §1º

O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados sugere que a expressão “valor contábil” seja melhor definida, pois a Minuta, na sua maioria, define os termos “valor de custo” e “valor justo”, razão pela qual o termo “valor contábil” pode ser até mesmo substituído.

O termo, no referido parágrafo, se refere ao valor contábil do ativo em estoque, que está sendo transferido para propriedade para investimento. Como a base de mensuração do estoque é custo ou valor realizável líquido (se menor do que o custo) foi propositalmente colocado para se referir a ambos. Além disso, esse termo é de conhecimento geral do mercado.

Sugestão não aceita.

3.9. Receitas com ativos financeiros (arts. 17 a 22)

O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados comenta que a Seção II (arts. 17 a 22) versa apenas sobre a contabilização das perdas dos ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado sem, contudo, declarar o modo de contabilização nos casos em que há ganho no investimento. Recomenda ainda que a Minuta discorra sobre a contabilização dos ganhos decorrentes das atividades imobiliárias.

Conforme explicitado no edital de audiência, o motivo do detalhamento do critério de *impairment* de ativos financeiros incluído na Minuta foi o alinhamento ao critério aplicável aos FIDCs e em função da já anunciada mudança estipulada pelo IASB, no que se refere ao reconhecimento de perdas esperadas para o cálculo de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado.

Em relação à menção na Minuta sobre os critérios de reconhecimento de receita, de ativos financeiros e de atividades imobiliárias, tais critérios já estão definidos no art. 2º.

Sugestão não aceita.

3.10. Registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro (art. 18, §1º)

O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados recomenda a necessidade de maior discussão do §1º do art. 18, que impede o registro da provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro, sugerindo a possibilidade de exclusão desse dispositivo.



A impossibilidade do registro de provisão no reconhecimento inicial do ativo financeiro se deve ao fato de que o preço pago pelo ativo embute (ou pelo menos deveria) as expectativas iniciais de perdas e ganhos no ativo, ao longo do tempo. Permitir o registro de provisão no reconhecimento inicial significa reconhecer que o valor pago pelo ativo não representa seu valor justo nessa data, o que se afigura como procedimento incorreto.

Sugestão não aceita.

3.11. Demonstrações financeiras (art. 23)

Com a finalidade de padronização do termo em relação ao CPC 26 R1 (Deliberação CVM nº 676/11), propomos alterar a denominação da Demonstração da Posição Financeira para Balanço Patrimonial. Estamos substituindo também o termo “exercício” pelo termo “período”, com objetivo de padronização aos CPCs.

Dessa forma, os incisos I a IV do art. 23 passariam a ter a seguinte redação:

“I - Balanço Patrimonial do Final do Período (Anexo 23-I);

II - Demonstração do Resultado do Período (Anexo 23-II);

III - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período (Anexo 23-III);

IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período (Anexo 23-IV).”

3.12. Demonstrações financeiras comparativas (art. 23, §2º)

A ANBIMA sugere que no primeiro exercício de implementação desta Instrução fosse proibida a apresentação comparativa das demonstrações financeiras, tendo em vista as alterações relevantes referentes ao valor da cota, podendo causar confusão para os cotistas.

Concordamos com a sugestão. Estamos propondo a inclusão dos §§ 1º e 2º ao art. 30 para contemplar a sugestão:

“§ 1º É vedada a apresentação de período comparativo no primeiro período de adoção desta Instrução.

§ 2º No primeiro período de adoção desta Instrução, é obrigatória a apresentação, em nota explicativa específica, das principais mudanças ocorridas nas práticas contábeis e da conciliação do patrimônio líquido e do resultado do período anterior.”



3.13. Data base das demonstrações financeiras (art. 23, §3º)

A ANBIMA sugere a alteração do §3º do art. 23, de forma a possibilitar ao administrador a escolha da data para o encerramento do exercício em qualquer mês do ano civil. Sugere também que a redação do §1º do art. 44 da Instrução CVM nº 472/08 seja alterada para comportar tal adequação.

[Sob Sigilo] também sugere a alteração no referido dispositivo, “no sentido de otimizar o processo operacional dos administradores na elaboração das demonstrações financeiras e correspondente processo de auditoria das mesmas”.

A Lei nº 8.668/97 estabelece que o “fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano”.

A fixação da data de encerramento de exercício, na Instrução CVM nº 472/08, em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano decorre, portanto, da obrigatoriedade imposta pela Lei 8.668/97.

Se data diferente fosse adotada para encerramento do exercício, o administrador do Fundo não estaria dispensado da obrigação de elaboração dos documentos semestrais abordados pela Lei, impondo maiores custos operacionais à indústria, além de problemas advindos com a utilização de datas distintas.

Sugestão não aceita.

3.14. Ajuste do termo “parecer” para “relatório” do auditor independente no caput e no parágrafo 4º do art. 23

Em função da alteração do termo “parecer” para “relatório”, alinhando com o utilizado pelas normas internacionais de auditoria, estamos alterando os respectivos dispositivos.

“Art. 23 As demonstrações financeiras do fundo são compostas pelos seguintes documentos, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório do auditor independente:

...

§4º O conteúdo das demonstrações financeiras deve obedecer à estrutura mínima prevista nos Anexos 23-I, 23-II, 23-III e 23-IV, devendo ser entregues pela instituição administradora, junto com o relatório do auditor independente, em até 90 (noventa) dias contados a partir do encerramento do período ao qual se referem.”



3.15. Elaboração das demonstrações financeiras para fundos em funcionamento há menos de 90 dias (art. 23, §6º)

A ANBIMA sugere que a redação do §6º do artigo 23 seja alterada de forma a “clarificar o entendimento do mercado sobre a aplicabilidade deste parágrafo aos FII, sendo considerado início das atividades o momento que o Fundo estiver admitido à negociação”. Para tanto, sugere a troca do termo “em atividade” por “em funcionamento”.

[Sob Sigilo] recomenda também que a redação seja alterada para evitar possíveis interpretações inadequadas, sugerindo, além da troca do termo “em atividade” por “em funcionamento”, a inclusão da obrigatoriedade de elaboração das demonstrações financeiras pelo administrador, sem, contudo, obrigar a auditoria dessas demonstrações.

A sugestão da troca do termo “atividade” por “funcionamento” é pertinente e deverá ser refletida na norma.

O parágrafo único adota tratamento alinhado ao disposto na Instrução CVM nº 409/04, ficando claro que somente a auditoria das demonstrações financeiras não é obrigatória, permanecendo a obrigatoriedade de sua elaboração e divulgação.

Sugestão não aceita.

“§6º Para fundos em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias e cujas cotas não estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários, a auditoria das demonstrações financeiras não é obrigatória.”

3.16. Adaptação do termo “capital social” no item 1, alínea h, inciso V do art. 24

O termo “capital social” está sendo alterado para “total de cotas integralizadas” com o fim de adaptar a designação.

“1. quantidade de cotas detidas e percentual em relação ao total de cotas integralizadas do FII, especificando a existência ou não de controle;”

3.17. Relação dos imóveis (art. 24, inciso VI e VII, alíneas a)

A ANBIMA solicita a alteração das alíneas “a” dos incisos VI e VII do artigo 24, por entender que “a composição analítica não é considerada uma informação relevante para os investidores que pode acarretar



um aumento significativo do volume e custo de publicação das demonstrações financeiras”. Salienta ainda que a composição analítica não é exigida nas demonstrações financeiras das companhias abertas e que, por isso, não faria sentido exigir para os FII.

Deve ser ressaltado que a CVM não obriga a publicação das demonstrações financeiras dos FII, conforme aludido no comentário do consultante, mas sim a sua divulgação.

A divulgação de informações analíticas sobre os investimentos imobiliários já é exigida pela Instrução CVM nº 206/94 (Art. 1º, §2º, inciso I), ou seja, é informação atualmente requerida.

Não obstante, propomos alterar a alínea “a” dos incisos VI e VII do art. 24 para clarificar e padronizar a redação, substituindo a expressão “composição analítica” dos dois incisos, pelo termo “relação”, para deixar claro que a divulgação é requerida por empreendimento e para os períodos anuais.

“a) informar a relação dos imóveis, na data de encerramento de cada período, detalhando cada empreendimento com endereço, metragem de área total/construída, estágio em que se encontram, suas características e valor contábil;”

3.18. Avaliação a valor justo feita por avaliador independente (art. 24, inciso VI, alínea c)

A ANBIMA recomenda a alteração da referida alínea, pois entende que “não é do escopo do administrador fazer juízo de valor quanto à qualificação do avaliador independente dos imóveis classificados como propriedade para investimento do FII. Os profissionais da área imobiliária são certificados pelo CRECI, e, portanto, todos são plenamente habilitados, no mesmo sentido dos auditores. Não compete ao administrador distingui-los com adjetivos subjetivos sob pena de se criar uma preferência não isonômica”.

O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados sugere que na referida alínea “conste a recomendação de que a avaliação a valor justo seja sempre realizada por auditor independente”.

A recomendação da ANBIMA é pertinente e propomos sua aceitação. Contudo, propomos manter a exigência de informação referente à experiência do profissional por entender que é uma informação objetiva e de fácil verificação.

“c) quando a avaliação a valor justo for feita por um avaliador independente, divulgar sua identificação, qualificação profissional e se possui experiência recente na área de localização e categoria do imóvel avaliado;”



Quanto à sugestão de obrigatoriedade de avaliação por auditor independente, entendemos que não se justifica tal restrição.

3.19. Substituição do termo “percentual” (art. 24, inciso XI, alínea b)

A BM&FBOVESPA sugere que a palavra “percentual” seja substituída pelo termo “das cotas” na redação da referida alínea.

O objetivo é ter um dado percentual. Assim, propomos acatar parcialmente a sugestão, alterando a redação do dispositivo.

“b) a rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período;”

3.20. Alteração da redação do art. 24, inciso XI, alínea c

A BM&FBOVESPA sugere que a redação da referida alínea seja alterada para:

c) rendimentos **médios** pagos **por cotas** no período **considerando-se o rendimento pago no período** sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período;

Da mesma forma que o item anterior, o objetivo é ter um dado percentual. Assim, propomos acatar parcialmente a sugestão, alterando a redação do dispositivo.

“c) o percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período;”

3.21. Remissão ao art. 26 do inciso XXIV do art. 24

A remissão ao art. 21, contida no inciso XXIV do art. 24, está incorreta. Assim, estamos alterando a redação para contemplar a correta remissão.

“XXIV - outras informações: incluir outras informações que julgue relevantes para o completo entendimento das demonstrações financeiras, notadamente sobre casos que tenham ensejado a aplicação do art. 26 e seus efeitos no patrimônio do fundo;”



3.22. Comunicação de irregularidades pelo auditor independente à CVM (Art. 29)

Tanto a ANBIMA quanto [Sob Sigilo], sugerem que o termo “irregularidades relevantes” seja limitado ao que estabelecem os incisos I e II do art. 25 da Instrução CVM nº 308/99, para não deixar a critério do auditor independente a classificação das irregularidades relevantes e para uniformizar a redação ao ordenamento já existente na regulação vigente (Instrução CVM nº 308/99).

A ANBIMA também sugere que o prazo de comunicação de irregularidades seja de 20 (vinte) dias, uniformizando com o da Instrução CVM nº 308/99.

O comando está em linha com o parágrafo único do art. 25 da Instrução CVM nº 308/99, não havendo referência específica à instrução porque a maioria dos itens lá elencados se aplica somente às companhias abertas, não podendo ser aplicados aos fundos.

O termo “relevante” se refere a irregularidades que tenham ou possam vir a ter impactos significativos nas demonstrações financeiras, de forma que não representem a realidade econômico-financeira que se propõem a representar, e também em relação ao que dispõe o regulamento ou outras normas aplicáveis.

Sugestão não aceita.

Em relação ao prazo de comunicação da irregularidade, consideramos pertinente a alteração sugerida e propomos sua incorporação à Instrução, de forma a adequá-la ao prazo estipulado na Instrução CVM nº 308/99.

“Art. 29 Constatada qualquer irregularidade relevante em relação ao que estabelece esta Instrução, outras normas aplicáveis ou o regulamento do fundo, o auditor independente deverá comunicar o fato à CVM, por escrito, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da data da identificação da irregularidade.”

3.23. Período de transição e critérios específicos aplicáveis (Art. 30)

[Sob Sigilo] recomenda que as demonstrações financeiras do primeiro ano de adoção das novas práticas contábeis sejam apresentadas sem comparação com as do exercício anterior, “de modo a não criar aos investidores uma impressão de que havia algo errado com as cotas já divulgadas a estes no passado...”. Sugere também que seja incluída uma nota explicativa específica detalhando as mudanças de prática contábeis e a conciliação do patrimônio e do resultado do exercício anterior.



O escritório de advocacia Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados também recomenda que conste na norma a “forma de transição do atual modelo de contabilização realizado pelos Fundos para o modelo aqui proposto”.

Os comentários são pertinentes e propomos que sejam incorporados ao art. 30.

“Art. 30 As demonstrações financeiras do primeiro exercício social em que forem aplicadas as práticas contábeis desta Instrução devem ser apresentadas na forma prevista na norma contábil emitida por esta Comissão para as companhias abertas que trata de políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro.

§1º É vedada a apresentação de período comparativo no primeiro período de adoção desta Instrução.

§2º No primeiro período de adoção desta Instrução, é obrigatória a apresentação, em nota explicativa específica, das principais mudanças ocorridas nas práticas contábeis e da conciliação do patrimônio líquido e do resultado do período anterior.”

3.24. Inclusão de itens na demonstração das mutações do patrimônio líquido (Anexo 23 - III)

A BM&FBOVESPA recomenda a inclusão na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL de linhas para as contas de (a) ajustes de exercícios anteriores, (b) saldos iniciais ajustados e (c) resultado do exercício, com o propósito de alinhar as DFs dos FII às DFs das companhias abertas.

O conteúdo dos modelos contidos nos anexos é mínimo, devendo a instituição administradora adaptá-los e complementá-los sempre que houver necessidade, para o melhor entendimento das transações efetuadas e mudanças na posição patrimonial, de resultados e de fluxos de caixa. Se houver necessidade de inclusão de itens (ou até de eliminação de algum por não utilização) a instituição administradora deverá fazê-lo. Sugestão não aceita.

Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2011.

Original assinado por
PAULO ROBERTO GONÇALVES FERREIRA
Superintendente de Normas Contábeis e de Auditoria - Em exercício