



RELATÓRIO DE ANÁLISE SDM
Processo nº 2009/3441 - Audiência Pública 06/2009

Assunto: Alterações na Instrução que rege os Fundos de Investimento Imobiliário – FII

1. Introdução

A minuta de instrução objeto da audiência pública nº 06/2009 (“Minuta”) propõe duas alterações pontuais na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, quais sejam: (i) dispensar a apreciação pela assembleia geral de cotistas do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo fundo; e (ii) corrigir a remissão feita no inciso II do art. 51.

A Minuta foi colocada em audiência pública entre os dias 14 de julho de 2009 e 14 de agosto de 2009. No decorrer da audiência, a CVM recebeu comentários ao texto da Minuta, bem como sugestão de outra alteração pontual na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Para melhor descrever e comentar as manifestações dos participantes, este relatório é dividido da seguinte forma: (i) esta introdução; (ii) lista de participantes; (iii) sugestões; (iv) outras propostas; e (v) nova instrução.

Este relatório foi elaborado pela Superintendência de Desenvolvimento de Mercado, com o objetivo de apresentar ao Colegiado da CVM as sugestões recebidas no processo de audiência pública e a proposta definitiva de Instrução. 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. Lista de participantes

Participaram da audiência pública:

- i. CETIP S/A Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;



- ii. Machado, Meyer, Sendacz e Ópice Advogados; e
- iii. SECOVI SP.

3. Sugestões

3.1. Dispensa da apreciação do laudo de bens adquiridos pelo fundo

O Machado, Meyer, Sendacz e Ópice Advogados está de acordo com as alterações propostas. Entretanto, tal participante sugere que se elimine a necessidade de aprovação por cotista de um FII exclusivo do laudo de avaliação de bens e direitos entregues ao FII como forma de integralização de cotas. Para o Machado, Meyer, Sendacz e Ópice Advogados é óbvio que o cotista único estará ciente sobre o valor (e, assim, aprovará) do imóvel que venha a contribuir na integralização de cotas de seu FII exclusivo.

A CVM concorda com o participante. No entanto, o art. 55, inciso IV, da Instrução CVM nº 472, de 2008, dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos de fundos destinados exclusivamente a investidores qualificados, mas exige que a assembleia de cotistas se manifeste quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Como todo o cotista de FII exclusivo também será investidor qualificado, tal dispositivo sempre se aplica na situação mencionada. Portanto, não existirá a necessidade de aprovação de laudo de avaliação, pois o próprio laudo é dispensado.

Ademais, o art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 2008, prevê que o regulamento do FII pode dispor sobre a possibilidade de as deliberações da assembleia serem adotadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião.

Assim, a CVM entende desnecessária qualquer alteração na norma.



3.2. Correção da remissão feita no inciso II do art. 51

Os participantes consideram esta correção pertinente.

4. Outras propostas

O SECOVI SP sugere alterar o texto do § 1º do art. 64, para excluir a palavra “se” que erroneamente consta da redação:

“Art. 64

§ 1º A aprovação da transformação referida no caput se depende de voto afirmativo de cotistas representando, no mínimo, metade das cotas emitidas, se maior não for o quorum fixado pelo regulamento do fundo.”

A sugestão é pertinente e está refletida na Instrução.

5. Nova instrução

A minuta incorporando as sugestões acima descritas segue anexa a este relatório.

Rio de Janeiro, 3 de setembro de 2009

LUCIANA DIAS

Superintendente de Desenvolvimento de Mercado