



TEXTO INTEGRAL DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, COM AS MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS PELAS INSTRUÇÕES CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11 E 528/12.

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. Revoga as Instruções CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, nº 389, de 3 de junho de 2003, nº 418, de 19 de abril de 2005 e nº 455, de 13 de junho de 2007. Acrescenta o Anexo III-B à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

A **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em 2 de setembro de 2008, com fundamento nos arts 8º, inciso I, e 19, § 5º, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e no art. 4º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, **APROVOU** a seguinte Instrução:

**CAPÍTULO I
ÂMBITO E FINALIDADE**

Art. 1º A presente Instrução dispõe sobre as normas gerais que regem a constituição, a administração, a oferta pública de distribuição de cotas, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”).

**CAPÍTULO II
CARACTERÍSTICAS E CONSTITUIÇÃO**

**Seção I
Características**

Art. 2º O FII é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.

§ 1º O fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado e poderá ter prazo de duração indeterminado.

§ 2º A denominação do fundo deve incluir a designação “fundo de investimento imobiliário – FII”.

**Seção II
Constituição e Funcionamento do FII**

Art. 3º O fundo será constituído por deliberação de um administrador que preencha os requisitos estabelecidos nesta Instrução, a quem incumbe aprovar, no mesmo ato, o regulamento.

Art. 4º O administrador deverá solicitar à CVM autorização para constituição do fundo, a qual será concedida, automaticamente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos seguintes documentos e informações:

I – pedido de registro na CVM de oferta pública de distribuição de cotas, nos termos do § 1º do art. 10, ou comunicação da dispensa automática deste registro;

II – ato de constituição e regulamento do fundo, elaborado de acordo com as disposições desta Instrução;

III – dados relativos ao registro do regulamento em cartório de títulos e documentos;

IV – indicação do nome do auditor independente e dos demais prestadores de serviço contratados pelo administrador do fundo; e

V – indicação do diretor do administrador responsável pela administração do fundo.

Art. 5º O funcionamento do fundo depende de prévio registro, que será automaticamente concedido mediante comprovação, perante a CVM:

I – da subscrição da totalidade das cotas objeto do registro de distribuição ou da subscrição parcial de cotas, na hipótese prevista no art. 13, desde que alcançado o valor mínimo previsto em seu § 1º;

II – da publicação do anúncio de encerramento; e

III – de sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ.

Parágrafo único. Caso o documento de que trata o inciso II esteja dispensado, o administrador do FII deve apresentar um resumo dos dados finais de colocação, elaborado nos termos do Anexo VII da Instrução CVM nº 400, de 2003.

Seção III **Cotas**

Art. 6º As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.

§ 1º Cotas do FII somente podem ser negociadas em mercados regulamentados:

I - quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II - quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III - quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.



§ 2º Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados, as cotas emitidas pelo FII que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 1º, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

• **§§ 1º e 2º incluídos pela Instrução CVM nº 498, de 13 de junho de 2011**

Art. 7º A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro de "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 8º O titular de cotas do FII:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Art. 9º Não é permitido o resgate de cotas.

CAPÍTULO III SUBSCRIÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

Seção I Registro da Oferta Pública de Distribuição de Cotas

Art. 10. A oferta pública de distribuição de cotas de FII depende de prévio registro na CVM e será realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção.

§ 1º O pedido de registro da primeira oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos e informações exigidos nos anexos II e III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.

§ 2º O registro das ofertas públicas de distribuição de cotas subsequentes será automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos nos anexos II e III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.

§ 3º Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Seção II Integralização e Subscrição de Cotas



CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

Art. 11. A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional admitindo-se, desde que prevista no regulamento do fundo, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

§ 1º A emissão de cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas.

§ 2º As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do fundo.

§ 3º As importâncias recebidas nos termos do § 2º devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo.

§ 4º A integralização da cotas pode ser à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento.

§ 5º O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o administrador do fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no regulamento.

Art. 12. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I, e aprovado pela assembleia de cotistas, caso o FII já esteja em funcionamento.

§ 1º O administrador deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

§ 2º A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 3º O avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Art. 13. O regulamento poderá prever a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

§ 1º Na hipótese do **caput**, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário que seja objeto do fundo.

§ 2º Caso o valor mínimo referido no § 1º não seja alcançado, o administrador deverá, imediatamente:



I – fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do fundo; e

II – em se tratando de primeira distribuição de cotas do fundo, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso I deste § 2º.

§ 3º A CVM poderá determinar a liquidação do fundo caso o administrador descumpra o disposto no § 2º.

Seção III Prospecto

Art. 14. O prospecto deverá ser elaborado em conformidade com o disposto no Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.

CAPÍTULO IV REGULAMENTO DO FUNDO

Seção I Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15. O regulamento do FII deve dispor sobre:

I – o objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;

II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:

a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados, identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;

b) a especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;

c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo, os requisitos de diversificação de investimentos e os riscos envolvidos; e

d) a possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento.

III – o prazo de duração do fundo;

IV – taxas de administração e desempenho, se for o caso;

V – taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;

VI – número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;

VII – possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;

VIII – possibilidade ou não de futuras emissões de cotas, e o direito de preferência dos cotistas à subscrição de novas emissões;

IX – critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;

X - data de encerramento do exercício social;

XI – política de distribuição de rendimentos e resultados;

XII – qualificação do administrador;

XIII – obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;

XIV – remuneração do administrador e de terceiros que tenham sido contratados nos termos dos arts. 29 e 31;

XV – descrição pormenorizada das demais despesas e encargos do fundo;

XVI – conteúdo e periodicidade das informações a serem prestadas aos cotistas;

XVII – modo de convocação, competência, **quorum** de instalação e de deliberação da assembléia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;

XVIII – modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;

XIX – percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as conseqüências tributárias;

XX – prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;

XXI – endereços, físicos e eletrônicos, em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao fundo;

XXII – descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;

~~XXIII – exercício do direito de voto em participações societárias do fundo; e~~



CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

~~XXIV – regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento.~~

XXIII – exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;

XXIV – regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento; e

• **Incisos XXIII e XXIV com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

XXV – a contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso.

• **Inciso XXV incluído Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

Seção II Alteração do Regulamento

Art. 16. Às alterações do regulamento do FII aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

Art. 17. A alteração do regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembléia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do fundo.

CAPÍTULO V ASSEMBLÉIA GERAL

Seção I Competência

Art. 18. Compete privativamente à assembléia geral deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador;

II – alteração do regulamento;

III – destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;

IV – emissão de novas cotas;

V – fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;

VI – dissolução e liquidação do fundo, quando não prevista e disciplinada no regulamento;



CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

VII – salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

~~VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo fundo;~~

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;

• **Inciso com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009**

IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25;

X – aumento das despesas e encargos de que trata o art. 47; e

XI – prorrogação do prazo de duração do FII.

Seção II Convocação e Instalação

Art. 19. Compete ao administrador convocar a assembléia geral.

§ 1º A assembléia geral também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento do fundo.

§ 2º A convocação e instalação da assembléia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto na Seção II, Capítulo V da Instrução CVM nº 409, de 2004.

§ 3º O administrador do fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.

Seção III Deliberação

Art. 20. As deliberações da assembléia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo único. Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, se maior quorum não for fixado no regulamento do Fundo, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, V e VIII do art. 18 e no art. 34.

Art. 21. O regulamento poderá dispor sobre a possibilidade de as deliberações da assembléia serem adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

Parágrafo único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 22. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo único. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no regulamento.

Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os cotistas.

§ 1º É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do FII para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

§ 2º O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o § 1º pode:

I - entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II - mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§ 3º O cotista que utilizar a faculdade prevista no § 1º deverá informar o administrador do fundo do teor de sua proposta.

§ 4º O administrador do fundo pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o § 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do § 2º, inciso I, caso existam.

§ 5º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas, nos termos do § 2º, inciso II, serão arcados pelo administrador do fundo.

Art. 24. Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

- I – seu administrador ou seu gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

I - os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembléia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembléia em que se dará a permissão de voto.

Seção IV Representante dos Cotistas

Art. 25. A assembléia geral dos cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Art. 26. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;

II – não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO VI ADMINISTRAÇÃO

Seção I Disposições Gerais

Art. 27. A administração do fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do fundo, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do fundo.

Art. 28. A administração do fundo compete, exclusivamente, a bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, bancos de investimento, sociedades corretoras ou sociedades distribuidoras de valores mobiliários, sociedades de crédito imobiliário, caixas econômicas e companhias hipotecárias.

§ 1º Caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de

administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 2º A administração do fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário do administrador, especialmente indicado para esse fim.

Art. 29. O administrador deverá prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I – manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II – atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III – escrituração de cotas;

IV – custódia de ativos financeiros;

V – auditoria independente; e

VI – gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo.

§ 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o administrador poderá, em nome do fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembléia geral ou desde que previsto no regulamento.

§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do fundo compete exclusivamente ao administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do fundo.

§ 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pelo administrador do fundo.

Art. 30. Compete ao administrador, observado o disposto no regulamento:

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do fundo;

II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III – abrir e movimentar contas bancárias;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo;

V – transigir;

VI – representar o fundo em juízo e fora dele; e

VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo.

Art. 31. O administrador poderá contratar, em nome do fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

~~II – consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e~~

~~III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.~~

II – consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e

• Incisos II e III com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012

IV – formador de mercado para as cotas do fundo.

• Incisos IV incluído pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012

~~Parágrafo único. Os serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.~~

Parágrafo único. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

• Parágrafo único com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012

Art. 31-A O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

§ 1º É vedado ao administrador e ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo.

§ 2º A contratação de partes relacionadas ao administrador e ao gestor do fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do art. 34.

§ 3º A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante nos termos do art. 41.

• **Artigo 31-A incluído pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

Seção II
Obrigações do Administrador

Art. 32. O administrador do fundo deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

II – providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III – manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do fundo; e



e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31.

IV – celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do fundo;

V – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao fundo;

VI – custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo fundo;

VII – manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do fundo;

VIII – no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII desta Instrução e no regulamento do fundo;

X – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo fundo;

XI – observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembléia geral; e

XII – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I – estipule que somente as ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do fundo; e

III – estipule com clareza o preço dos serviços.

Art. 33. O administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

§ 1º São exemplos de violação do dever de lealdade do administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os cotistas do fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§ 2º O administrador e o gestor devem transferir ao fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

§ 1º As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador ou de pessoas a ele ligadas;

II – 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;

III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador, para prestação dos serviços referidos no art. 31.

§ 2º Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, de seus administradores e acionistas;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador.



§ 4º As demais operações entre o fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o fundo contrataria com terceiros.

Seção III

Vedações ao Administrador

Art. 35. É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo fundo;

V – aplicar no exterior recursos captados no País;

VI – aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio fundo;

VII – vender à prestação as cotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

IX – sem prejuízo do disposto no art. 34, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, ou entre o fundo e o empreendedor;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Instrução;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do fundo.

§ 2º O fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Seção IV Remuneração do Administrador

Art. 36. A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador constará expressamente do regulamento do fundo e poderá incluir uma parcela variável calculada em função do desempenho do fundo ou de indicador relevante para o mercado imobiliário, que com o fundo possa ser razoavelmente comparado.

Seção V Substituição do Administrador

Art. 37. O administrador do fundo deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembléia geral.

§ 1º Na hipótese de renúncia, o administrador fica obrigado a:

I - convocar imediatamente a assembléia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do fundo, a qual deverá ser efetuada pelo administrador, ainda que após sua renúncia; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembléia geral, caso o administrador não convoque a assembléia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a assembléia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do fundo.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembléia geral deliberar a liquidação do fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembléia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do fundo.

§ 6º Se a assembléia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

§ 7º Nas hipóteses referidas nos incisos do **caput**, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

Art. 38. Caso o administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo.

CAPÍTULO VII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Seção I Informações Periódicas

Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

~~a) o balancete semestral;~~

~~b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e~~



- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

• *Alíneas “a” e “b” com redação dada pela Instrução CVM nº 517, de 29 de dezembro de 2011.*

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e
- c) o parecer do auditor independente.

VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembléia geral ordinária.

§ 1º O administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

§ 2º Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII – a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Art. 40. A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo único. O administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no **caput**, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Seção II **Informações Eventuais**

Art. 41. O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III – prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 2003; e

IV – fatos relevantes.

§ 1º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do fundo, sendo vedado ao administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do fundo.

§ 2º Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao fundo ou ao cotista.

Art. 42. A publicação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo único. O administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no **caput**, enviar as informações referidas nesta Seção ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Seção III **Informações Periódicas ou Eventuais Enviadas aos Cotistas**



Art. 43. O administrador deverá enviar a cada cotista:

I – no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembléia geral;

II – semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º, acompanhado do valor do patrimônio do fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

III – anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Seção IV **Demonstrações Financeiras**

Art. 44. O exercício do fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

§ 1º A data do encerramento do exercício do fundo deve ser 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

§ 2º As demonstrações financeiras do fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

§ 3º As demonstrações financeiras do fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do fundo.

§ 4º O fundo deve ter escrituração contábil destacada da de seu administrador.

CAPÍTULO VIII **PATRIMÔNIO**

Seção I **Patrimônio**

Art. 45. A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II – desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI – cotas de outros FII;

VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;

VIII – letras hipotecárias; e

IX – letras de crédito imobiliário.

§ 1º Quando o investimento do FII se der em projetos de construção, caberá ao administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 2º O administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

§ 3º Os bens e direitos integrantes da carteira do FII, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I – não poderão integrar o ativo do administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II – não comporão a lista de bens e direitos do administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III – não poderão ser dados em garantia de débito de operação do administrador.

§ 4º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo I.

§ 5º Os FII que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, de



2004 e a seus administradores serão aplicáveis as regras desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

§ 6º Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do **caput**.

Art. 46. Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do FII que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

I - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e

II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo e desde que previsto na política de investimento do FII.

Parágrafo único. O FII pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO IX ENCARGOS DO FUNDO

Art. 47. Constituem encargos do fundo:

I – taxa de administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (*performance*);

II – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do fundo;

III – gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;

IV – gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

~~VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31;~~



VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31;

• Inciso VIII com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia-geral;

XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do fundo;

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos desta Instrução;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela assembleia-geral; e

XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso.

§ 1º Quaisquer despesas não expressamente previstas nesta Instrução como encargos do fundo devem correr por conta do administrador.

§ 2º O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo fundo aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em regulamento, correrá às expensas do administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO X TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Art. 48. As demonstrações financeiras de cada um dos fundos objeto de cisão, incorporação, fusão ou transformação, levantadas na data da operação, devem ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

§ 1º O parâmetro utilizado para as conversões dos valores das cotas dos fundos nos casos de incorporação, fusão ou cisão, bem como o valor das cotas dos fundos resultantes de tais operações devem constar de nota explicativa.

§ 2º Os imóveis dos fundos de investimento objeto de fusão, incorporação ou cisão deverão ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Art. 49. Nas operações de que trata este Capítulo caberá ao administrador:

I – demonstrar a compatibilidade do fundo que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;

II – indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos fundos envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada fundo;

III – descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes dos fundos que resultarem das operações; e

IV – identificar as alterações, no prospecto e no regulamento do fundo, que resultarem da operação.

CAPÍTULO XI LIQUIDAÇÃO

Art. 50. Nas hipóteses de liquidação do fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do fundo.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 51. Após a partilha do ativo, o administrador deverá promover o cancelamento do registro do fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I – o termo de encerramento firmado pelo administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembléia geral que tenha deliberado a liquidação do fundo, quando for o caso;

~~II – a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e~~

II – a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o art. 50, acompanhada do parecer do auditor independente; e

• **Inciso com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009**

III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 52. O regulamento e prospecto deverão descrever detalhadamente as condições e circunstâncias em que será admitida a liquidação antecipada do fundo, com menção expressa ao prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto da liquidação.

CAPÍTULO XII

FII PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

Art. 53. Pode ser constituído FII destinado exclusivamente a investidores qualificados.

Art. 54. Para efeito do disposto no art. 53, adota-se a definição de investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 409, de 2004.

§ 1º A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada:

I – no ato da subscrição pelo administrador; e

II – na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.

§ 2º A perda da condição de investidor qualificado não implica a exclusão do cotista do fundo.

§ 3º Serão considerados investidores qualificados, sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados, nos termos do **caput**.

Art. 55. O fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, desde que previsto em seu regulamento, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e

V - prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo.

Art. 56. O regulamento do fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados deve ser explícito no que se refere à exclusiva participação desse tipo de investidores.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 57. O descumprimento dos prazos estabelecidos na presente Instrução sujeita o administrador ao pagamento de multa cominatória diária, no valor de R\$ 200,00 (duzentos Reais).

Art. 58. Aplicam-se ao ofertante, ao administrador do fundo e aos intermediários da distribuição pública, no que couber, as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

Art. 59. Constitui infração grave para os efeitos do disposto no § 3º, do art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, a violação dos arts. 10; 19, § 3º; 23; 24; 29; 32 a 35; 37, § 1º; e 41.

Art. 60. A CVM, a qualquer momento, poderá solicitar documentos, informações adicionais ou modificações na documentação apresentada, bem como solicitar a correção de procedimentos que tenham sido adotados em desacordo com a legislação vigente.

Art. 61. A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Instrução, relativas à distribuição de cotas, assim como as demais informações requeridas pela CVM, periódicas ou eventuais, devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Art. 62. Para fins do disposto nesta Instrução, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembléias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º O envio de informações por meio eletrônico prevista no **caput** depende de anuência do cotista do fundo, cabendo ao administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o administrador e a CVM.

Art. 63. As comunicações exigidas por esta Instrução serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 64. Os administradores de fundos de investimento fechados regulados pela Instrução CVM nº 409, de 2004, de fundos mútuos de investimento em empresas emergentes, fundos de investimento em participações e fundos de investimento em direitos creditórios poderão convocar assembléias gerais dos fundos sob sua administração com a finalidade de promover sua transformação em fundos imobiliários.

~~§ 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.~~

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

• Parágrafo com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009

§ 2º A aprovação da transformação referida no **caput** deve ser imediatamente comunicada à CVM.

Art. 65. Ficam revogadas as Instruções CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994; nº 389, de 3 de junho de 2003; nº 418, de 19 de abril de 2005; e nº 455, de 13 de junho de 2007.

Art. 66. Os fundos que estejam em funcionamento na data de início da vigência desta Instrução devem se adaptar às disposições aqui previstas no prazo de 6 (seis) meses a contar da data de sua publicação.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

Parágrafo único. As adaptações a que se refere o **caput** serão promovidas pelo administrador para adequação do regulamento às normas da presente Instrução.

Art. 71. Fica acrescentado o Anexo III-B à Instrução CVM nº 400, de 2003, na forma do Anexo II.

Art. 72. Esta Instrução entra em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Original assinado por

MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA
Presidente

ANEXO I

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação;
2. Identificação do imóvel objeto da avaliação;
3. Identificação do FII e de seu administrador;
4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.

II – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor;
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;
5. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;
6. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;
7. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
8. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
9. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

III – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;
3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;
4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;
5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

ANEXO II

Anexo acrescentado à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003

“ANEXO III-B

Informações adicionais do prospecto relativas a ofertas de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1 Indicação de quais ativos poderão integrar a carteira do fundo (incluindo especificação dos respectivos percentuais) com destaque para os ativos que não sejam imóveis;

1.2 Localização geográfica das áreas em que o fundo irá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados;

1.3 Espécies de imóveis ou direitos a eles relacionados passíveis de aquisição pelo fundo, inclusive no que diz respeito à possibilidade de aquisição de imóveis gravadas com ônus reais;

1.4 Declaração sobre se as aquisições de imóveis terão por objetivo principal o ganho de capital ou obtenção de renda;

1.5 Indicação do percentual máximo dos recursos do fundo que será alocado em um único imóvel;

1.6 No caso de investimento em outros valores mobiliários, especificação dos parâmetros mínimos utilizados para seleção destes ativos;

1.7 Outras informações relevantes para o investidor, relativas à política de investimento do fundo e aos riscos envolvidos.

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 Especificação de quais imóveis pertencem atualmente ao fundo e daqueles cuja aquisição é meramente planejada;

2.2 Com relação aos imóveis cujo valor represente 10% (dez por cento) ou mais do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo no último exercício social:

2.2.1 Descrição dos direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos;

2.2.2 Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre os imóveis;

2.2.3 Descrição das principais características dos imóveis e do uso que se lhes pretende destinar;

2.3 Com relação aos imóveis cujo valor represente menos de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por menos de 10% (dez por cento) da receita bruta do fundo no último exercício social, as informações referidas nos itens 2.2.1 a 2.2.3 podem ser agrupadas, desde que isto não prejudique substancialmente a transmissão destes dados ao investidor;

2.4 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas;

2.5 Orçamento e cronograma da obra, nos casos em que isto se fizer necessário;

2.6 Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis;

2.7 Se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispendo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados.

3. DADOS OPERACIONAIS

3.1 Qualificação e principal atividade desempenhada pelo locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo;

3.2 Taxa percentual de ocupação do imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro;

3.3 Descrição e estimativa de valores dos impostos incidentes sobre os bens e operações do fundo, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados;

3.4 Descrição do regime tributário aplicável aos cotistas do fundo.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

4.1 Nome, endereço comercial e telefones dos responsáveis pela gestão dos valores mobiliários da carteira do fundo e pela prestação dos serviços referidos nos incisos II e III do art. 31.

5. CARACTERÍSTICAS ADICIONAIS DA OFERTA

5.1 Informação sobre a possibilidade de distribuição parcial, com cancelamento do saldo eventualmente não colocado.

6. OUTRAS INFORMAÇÕES

6.1 Número de inscrição do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

6.2 Descrição das principais características do:



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

6.2.1. Memorial de incorporação ou do projeto aprovado de loteamento do solo, e indicação do seu número de registro no Cartório de Registro de Imóveis, ou da Escritura de Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda ou título aquisitivo de direitos reais sobre imóveis entre o empreendedor e o administrador, conforme o caso;

6.2.2 Contrato de construção, se o incorporador for pessoa distinta do construtor;

6.2.3 Contrato firmado entre o empreendedor e a instituição administradora;

6.3 Se for o caso, informação sobre a data do deferimento pela entidade administradora de mercado organizado do pedido de admissão à negociação das cotas de emissão do fundo, condicionado apenas à obtenção do registro na CVM.” (NR)