

VGL NEWS

JUNHO/06

EDIÇÃO EXTRA Nº 46

FUNDOS DE INVESTIMENTO DESTINADOS À GARANTIA DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Foi publicada, no D.O.U. de 05.06.06, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 432, de 01.06.06, que dispõe sobre a constituição, administração e o funcionamento dos fundos de investimentos destinados à garantia de locação imobiliária constituídos especificamente para possibilitar a cessão fiduciária de cotas em garantia imobiliária. Além disso, também contém previsão da cessão fiduciária, em garantia de locação imobiliária, de cotas de emissão de outros fundos de investimento.

Os fundos de investimento destinados à garantia de locação imobiliária serão constituídos, administrados e funcionarão de acordo com as regras contidas na Instrução CVM nº 409/04, que trata de fundo de investimento (“FI”) e fundo de investimento em cotas de fundo de investimento (“FICFI”), e pela Instrução CVM nº 432/06.

Os FI ou FICFI destinados à garantia de locação imobiliária serão necessariamente constituídos sob a forma de condomínio aberto, e sempre conterão em sua denominação, além da expressão designativa de FI ou FICFI e da referência à classe do fundo, a expressão “Garantia de Locação Imobiliária”. A regulamentação estabelece, ainda, a vedação para o resgate das cotas objeto da cessão fiduciária.

Um aspecto relevante refere-se à necessidade de que o regulamento, o prospecto e os demais materiais de divulgação desse tipo de fundo devem expressamente advertir que o fundo se destina a permitir a cessão fiduciária de suas cotas e que o valor de tais cotas está sujeito a sofrer oscilações em virtude da variação do valor de mercado dos ativos que compõem o patrimônio do fundo.

Outra especificidade inerente a este tipo de fundo refere-se à necessidade de que seu regulamento disponha acerca do procedimento de execução extrajudicial das cotas cedidas.

A regulamentação também disciplina o procedimento a ser adotado em caso de mora do locatário, bem como no caso de pagamento parcial de sua dívida após notificado para tanto. Nessa última hipótese, poderá ser requerido ao administrador do fundo que transfira ao credor fiduciário, em caráter pleno, exclusivo e irrevogável, a titularidade de cotas suficientes para a sua quitação, sem prejuízo da ação de despejo e da demanda, por meios próprios, da diferença eventualmente existente, na hipótese de insuficiência da garantia.

VELLOZA, GIROTTO E LINDENBOJM

Advogados Associados

A regulamentação também prevê a necessidade e o modo de formalização da cessão fiduciária das cotas. O termo que evidencia a cessão de cotas poderá, ainda, conter autorização para que o administrador, na hipótese de liquidação do fundo, utilize o produto do pagamento dos valores devidos ao cotista-cedente na subscrição de cotas de outro fundo destinado à garantia imobiliária e constituído na forma da Instrução CVM n° 432.

É importante ressaltar que a Instrução CVM n° 432 permite a cessão fiduciária de cotas em garantia de locação imobiliária de fundos que não tenham sido constituídos especificamente para garantia imobiliária, mas na forma da Instrução CVM n° 409, desde que observe as disposições da nova regra (Instrução CVM n° 432). Nesse caso, o administrador não poderá imputar ao fundo qualquer despesa relativa à cessão fiduciária, tais como aquelas relativas à averbação, ao envio do extrato para o proprietário fiduciário e à remuneração pela prestação do serviço, contudo, poderá realizar a cobrança desses valores diretamente do cotista-cedente.

ESTE BOLETIM É MERAMENTE INFORMATIVO E RESTRITO AOS CLIENTES DA VGL. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS SOBRE AS MATÉRIAS AQUI VEICULADAS DEVERÃO SER DIRIGIDAS AO NOSSO ESCRITÓRIO.

Velloza, Giroto e Lindenbojm Advogados Associados
(11) 3145-0055
mail@vgladv.com.br