



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Memorando nº 89/2020-CVM/SRE/GER-2

Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2020.

PARA: SGE
DE: SRE

Assunto: Pedido de Reconsideração de Decisão da SRE referente à caducidade do Registro de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 9ª Emissão do KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - Processo SEI nº 19957.005910/2020-60.

Senhor Superintendente Geral,

1. O presente processo originou-se para análise do recurso interposto em 25/8/2020, em face da decisão de caducidade do registro de oferta pública, concedido em 11/5/2020, de distribuição de cotas da 9ª Emissão do KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo" e "Oferta"), nos termos da Instrução CVM n.º 472 de 31/10/ 2008 ("ICVM 472") e da Instrução CVM nº 400/03 de 29/12/2003 ("ICVM 400").

2. A propósito, a decisão da SRE de caducidade do registro da Oferta ocorreu em 10/8/2020, tendo sido comunicada por meio do **Ofício nº 276/2020/CVM/SRE/GER-2** ("Ofício de Caducidade"), com fundamento no artigo 17 da ICVM 400, uma vez que o Anúncio de Início da Oferta não foi divulgado no prazo de 90 dias após a obtenção do Registro.

I. HISTÓRICO

3. Em 12/2/2020 foi protocolado na CVM o pedido de registro automático de cotas da 9ª Emissão do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, tendo como administradora a **Intrag DTVM Ltda.** ("Administradora") e como instituição intermediária líder a **XP Investimentos CCTVM S.A.** ("Coordenador Líder", e em conjunto com o Fundo e com a Administradora "Ofertantes"), nos termos da CVM 472, tratado no âmbito Processo SEI nº 19957.001052/2020-84 (RJ-2020-903), o qual foi convertido em rito ordinário tendo em vista mudança no público alvo da Oferta desde a última

oferta de distribuição de cotas registrada.

4. Em 11/5/2020 foi concedido o Registro nº CVM/SRE/RFI/2020/024 da Oferta, comunicado por intermédio do **Ofício nº 197/2020/CVM/SRE/GER-2** (0989756).

5. Em 14/7/202 os Ofertantes solicitaram modificação da Oferta, alegando as atuais condições adversas de mercado decorrentes da pandemia do COVID-19, e em 28/7/2020 foi concedida a modificação pleiteada, por intermédio do **Ofício nº 256/2020/CVM/SRE/GER-2** (1063380).

6. Em 7/8/2020 foi protocolado pedido de prorrogação de prazo para divulgação do **Anúncio de Início** da Oferta em tela, alegando, entre outros motivos, "**...a perduração das condições desfavoráveis de mercado e dos impactos negativos causados pelo COVID-19 na Oferta, o que resultou na disfuncionalidade do valor da cota da 9ª emissão (mesmo conforme modificado de acordo com os termos do Pedido de Modificação da Oferta...**".

7. Em 10/8/2020 foi encaminhado o **Ofício nº 276/2020/CVM/SRE/GER-2** (1072055) comunicando a impossibilidade da prorrogação pleiteada, bem como a caducidade do registro de oferta pública em questão, tendo em vista que: **(i)** não há previsão nos normativos da CVM quanto à prorrogação de divulgação de Anúncio de Início; **(ii)** a Lei 14.010/20, a qual reconheceu o regime excepcional e emergencial ocasionado pelo alastramento da pandemia do COVID-19 e da crise gerada pela mesma, não contempla especificamente a possibilidade desse tipo de prorrogação; **(iii)** em 28/7/2020, foi concedida modificação de oferta, por intermédio do **Ofício nº 256/2020/CVM/SRE/GER-2**, em função das mesmas alegações do pedido de prorrogação; e **(iv)** o prazo para a divulgação do Anúncio de Início da Oferta em tela esgotou-se em 10/8/2020 (90 dias findos em 09/08/2020, domingo).

8. Finalmente, em 25/8/2020 os Ofertantes ("Recorrentes") protocolaram recurso (1083617) contra decisão que determinou a caducidade da Oferta apresentando, entre outros, os seguintes argumentos:

8.1. *Historicamente, o regramento jurídico brasileiro tem lidado com situações extraordinárias e emergenciais de maneira ponderada e coerente, tendo previsto diversas exceções, especialmente no que diz respeito a prazos, para o cumprimento de determinadas obrigações mediante a ocorrência de eventos atípicos, tal como um evento de força maior.*

8.2. *Como exemplo de tais exceções criadas pelo legislador, pode-se ressaltar a edição da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 ("Lei 14.010/20"), a qual reconheceu o regime excepcional e emergencial ocasionado pelo alastramento da pandemia do COVID-19 e da crise gerada pela mesma, e estabeleceu, dentre diversas outras previsões, determinadas reservas com relação à observância de alguns prazos.*

8.3. *Nos termos do Art. 3º, §2º da Lei 14.010/20, os prazos decadenciais consideram-se impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor da referida Lei 14.010/20 até 30 de outubro de 2020. Nesse sentido, entendemos que o prazo previsto no Art. 17 da Instrução CVM 400 enquadra-se como um prazo decadencial no contexto das relações jurídicas de direito privado no período da crise do COVID-19, e que seria no melhor interesse dos agentes econômicos que, de forma análoga e diante das circunstâncias atuais, o prazo do Art. 17 da Instrução CVM 400 também pudesse ser suspenso e prorrogado.*

8.4. *Com o mesmo espírito da Lei 14.010/20 mencionada acima,*

destacamos também, a título exemplificativo, as disposições previstas no Art. 313, VI da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e do Art. 67 da Lei 9.784, de 29 de janeiro de 1999 (a qual regula o processo administrativo no âmbito da administração pública federal), segundo as quais os prazos processuais, incluindo administrativos, suspendem-se em caso de força maior devidamente comprovada, o que já foi amplamente reconhecido com relação à atual crise do COVID-19.

8.5. *Como exemplo dos esforços desta D. CVM para mitigar os impactos da crise do COVID-19, pode-se citar a Deliberação CVM nº 852, de 15 de abril de 2020 ("Deliberação CVM 852"). De acordo com o disposto na Deliberação CVM 852, a CVM reconheceu que, em um estágio anterior à obtenção do registro de uma oferta, o prazo para a análise do pedido de registro poderá ser interrompido por até 60 (sessenta) dias úteis se assim requerido pelo líder da distribuição e pelo ofertante, de forma fundamentada, nos termos do Art. 10 da Instrução CVM 400, em virtude de circunstâncias extraordinárias, as quais incluem aquelas decorrentes da crise da pandemia do COVID-19.*

8.6. *Extrapolando o entendimento previsto no parágrafo acima para o nosso caso, uma vez que o registro da Oferta já foi obtido, mas que a Oferta ainda não se iniciou, já que não houve, até o presente momento, a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto ou a realização de esforços de venda relacionados às cotas da 9ª emissão, entendemos que a possibilidade de prorrogação de prazos, em linha com a essência do aludido Art. 10 da Instrução CVM 400, deveria também ser aplicável em um cenário em que o registro da respectiva oferta já tenha sido obtido, especialmente em um cenário tal como o nosso, em que a Oferta ainda não se iniciou.*

8.7. *Atualmente, não há dispositivo na regulamentação editada por V.Sas. que preveja expressamente a possibilidade de interrupção, suspensão ou prorrogação do prazo previsto no Art. 17 da Instrução CVM 400 para divulgação do anúncio de início e do prospecto de uma oferta cujo registro já tenha sido obtido perante esta D. Comissão, caso este que coincide exatamente com o nosso.*

8.8. *Não obstante, entendemos que não haveria qualquer prejuízo ao mercado caso eventual interrupção, suspensão ou prorrogação do prazo previsto no Art. 17 da Instrução CVM 400 fosse também aplicável, especialmente no nosso caso, em que o contato com investidores ainda não foi iniciado e o Anúncio de Início e o Prospecto ainda não foram divulgados.*

8.9. *Diante do acima exposto, em razão da perduração das condições desfavoráveis de mercado e dos impactos negativos causados pelo COVID-19 na Oferta, o que resultou na disfuncionalidade do valor da cota da 9ª emissão (mesmo conforme modificado de acordo com os termos do Pedido de Modificação da Oferta), bem como com base nos argumentos desenvolvidos acima, solicitamos que esta D. CVM acolha, em sede de recurso ao Colegiado, o presente pleito de prorrogação do prazo previsto no Art. 17 da Instrução CVM 400 para a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto da Oferta, por 90 (noventa) dias adicionais ou por outro prazo que V.Sas. entenderem razoável e cabível, com a maior urgência que lhe for possível conferir.*

8.10. *Vale destacar que até a presente data não houve a divulgação do Anúncio de Início ou do Prospecto da Oferta, o que, de acordo com a regra prevista no Art. 17 da Instrução CVM 400 e considerando que o registro da Oferta foi obtido em 11 de maio de 2020, deveria ter ocorrido até o dia 9 de agosto de 2020. Com base nisso, esta D. CVM comunicou, em sua correspondência datada de 10 de agosto de 2020, a caducidade do registro concedido à Oferta. Entretanto,*

tendo em vista o pedido protocolado junto a V.Sas. em 07 de agosto de 2020 e a presente impugnação, solicita-se que seja reconsiderada tal decisão e que seja atribuído efeito suspensivo para que o prazo para a decretação da caducidade do registro da Oferta seja tido suspenso enquanto este pleito estiver pendente de apreciação por esta D. Comissão.

8.11. Entendemos que, apesar de não haver previsão específica na regulamentação emanada por V.Sas., há fundamento jurídico que sustente nossa solicitação e permita que o prazo de publicação do Anúncio de Início e do Prospecto da Oferta seja prorrogado por V.Sas., nos termos ora pleiteados, inclusive o Art. 8, inciso II, e Art. 19, parágrafo 5o , inciso II, ambos da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

8.12. Por fim, considerando o protocolo do presente pleito, bem como o fato de que até a presente data a Oferta ainda não se iniciou, informamos que não foram divulgados o Anúncio de Início e o Prospecto da Oferta, cujas divulgações estavam previstas para ocorrer em 07 de agosto de 2020, assim como qualquer comunicado ao mercado acerca do protocolo do presente pedido ou de sua aprovação por esta D. Comissão, caso esta venha a ocorrer.

II. CONSIDERAÇÕES DA ÁREA TÉCNICA

9. Inicialmente deve ser ressaltado que ao estabelecer um prazo limite para o efetivo início de oferta após o seu registro, o regulador objetiva proteger a validade das informações analisadas e que não há nas normas editadas pela CVM nenhum dispositivo que permita a eventual interrupção, suspensão ou prorrogação do prazo estabelecido no art. 17 da ICVM 400, como os próprios Recorrentes reconhecem.

10. O argumento dos Recorrentes de que o prazo estabelecido no art.17 da ICVM 400 pode ser enquadrado no rol dos prazos decadenciais passíveis de suspensão transitória, conforme disposto na Lei 14.010/20, não se sustenta, tendo em vista que a referida Lei contempla especificamente prazos decadenciais previstos no Código Civil, não englobando, no entendimento desta área técnica, os prazos da ICVM 400.

11. Ademais, o argumento utilizado no **parágrafo 8.5** acima não é válido pois a Deliberação CVM 852 não ampliou a duração da interrupção do prazo de análise do pedido de registro previsto no art.10 da Instrução CVM 400, ao contrário, revogou a Deliberação CVM 846, a partir do dia 20/04/2020, aplicando-se aos pedidos de interrupção submetidos a partir de então os prazos previstos no art. 10 da ICVM 400. Cabe, ainda, salientar que o prazo de análise aqui mencionado refere-se a um estágio anterior à obtenção do registro de uma oferta, o que não é o caso objeto do presente recurso.

III. CONCLUSÃO

12. Diante de todo o exposto, a SRE entende que não é conveniente acatar o pleito de recurso em relação à caducidade do registro de oferta de distribuição de cotas da 9ª Emissão do KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. Além de implicar na não observação de uma disposição normativa, o que poderia ser superado por decisão do Colegiado, a reforma de decisão da SRE poderia implicar em precedente para a flexibilização do prazo para a apresentação do Anúncio de Início de Oferta, o que não julgamos conveniente.

13. Desta forma, a SRE mantém o seu entendimento consubstanciado no Ofício nº 276/2020/CVM/SRE/GER-2 através do qual se comunicou a caducidade do Registro nº CVM/SRE/RFI/2020/024 da Oferta.

14. Desse modo, enviamos o presente Recurso ao Superintendente Geral para que seja posteriormente submetido à superior consideração do Colegiado da CVM, tendo a SRE como relatora, nos termos do item III da Deliberação CVM 463.

Atenciosamente,

ANDERSON I. CORDEIRO
Analista

Ao SRE, de acordo com a manifestação do Analista.

ELAINE MOREIRA M. DE LA ROCQUE
Gerente de Registros - 2

Ao SGE, de acordo com a manifestação da GER-2.

LUIS MIGUEL R. SONO
Superintendente de Registro de Valores Mobiliários

Ciente.

À EXE, para providências exigíveis.

ALEXANDRE PINHEIRO DOS SANTOS
Superintendente Geral



Documento assinado eletronicamente por **Anderson Imperial Cordeiro, Analista**, em 09/09/2020, às 18:34, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Elaine Moreira Martins de La Rocque, Gerente**, em 09/09/2020, às 18:48, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Miguel Jacinto Mateus Rodrigues Sono, Superintendente de Registro**, em 09/09/2020, às 20:19, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 09/09/2020, às 23:30, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1094502** e o código CRC **FAA3EE7E**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1094502** and the "Código CRC" **FAA3EE7E**.*

Referência: Processo nº 19957.005910/2020-60

Documento SEI nº 1094502