

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício-Circular nº 2/2021-CVM/SSE

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2021.

Aos Administradores de Fundos de Investimento Imobiliário.

Assunto: Impossibilidade de aquisição de cotas de Sociedades em Conta de Participação (“SCP”) por Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”).

Prezado Administradores,

1. O presente Ofício-Circular tem como objetivo divulgar o entendimento desta Superintendência acerca da impossibilidade de investimento, pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em cotas de SCP.
2. Esta área técnica recebeu consultas de participantes do mercado acerca da possibilidade de que as SCP sejam consideradas como “sociedades”, para fins de atendimento ao disposto no inciso III, artigo 45, da Instrução CVM 472/2008:

"Art. 45. A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:
(...)
III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;"
3. Nesse sentido, amparados pela manifestação da Procuradoria Federal Especializada – PFE, junto à CVM, consideramos que:
 - a) as SCP não são sociedades personificadas e correspondem a contrato entre os sócios participantes e ostensivos;
 - b) a atividade constitutiva do objeto social da SCP é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes (arts. 991 a 996 do Código Civil);
 - c) as SCP não possuem autonomia patrimonial, bem como representação judicial, ativa ou passiva;
 - d) não há liquidante de uma SCP, porque não se segue liquidação e partilha, e em caso de falência do sócio ostensivo, o sócio participante torna-se credor quirografário da massa falida; e

e) no julgamento do Recurso Especial 168028/SP, ratificou-se o entendimento de que é somente o sócio ostensivo que assume obrigações perante terceiros, restando a SCP desprovida de personalidade jurídica.

4. Diante do exposto, entendemos que não é possível enquadrar as SCP no art. 45, III, da Instrução CVM n. 472/2008, haja vista que não se está diante de aquisição de “ações ou cotas de sociedades”.

5. Dessa forma, concluímos que as cotas de SCP não fazem parte do rol de investimentos elegíveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, previstos no art. 45 da Instrução CVM nº 472/2008.

6. Por fim, comunicamos que as dúvidas a respeito das orientações contidas no presente Ofício Circular podem ser encaminhadas à Gerência de Supervisão de Securitização 1 – GSEC-1, pelo e-mail gsec-1@cvm.gov.br.

Atenciosamente,

Bruno de Freitas Gomes

Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE



Documento assinado eletronicamente por **Bruno de Freitas Gomes Condeixa Rodrigues, Superintendente**, em 25/11/2021, às 11:35, com fundamento no art. 6º 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 **1391570** e o código CRC **25F3B6B4**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1391570** and the "Código CRC" **25F3B6B4**.*