

Área técnica poderá dispensar diretamente dispositivos normativos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulga hoje, 7/6/2017, a [Deliberação CVM 772](#).

No documento, o Colegiado da Autarquia delega competência à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE) para apreciar pedidos de dispensa de requisitos previstos na Instrução CVM 414, em ofertas públicas de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em créditos considerados imobiliários pela sua destinação, realizadas no âmbito da Instrução CVM 400.

De acordo com a jurisprudência recente, o Colegiado tem autorizado a distribuição pública de CRIs para investidores que não sejam qualificados (investidores de varejo) caso a oferta apresente determinadas características, dispensando, assim, a aplicação das exigências dispostas nos incisos I e II do art. 6º da Instrução CVM 414 (lastro constituído de créditos sobre os quais haja sido instituído regime fiduciário, originado de imóveis com “habite-se” ou documento equivalente, ou da aquisição ou da promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação).

Com a nova Deliberação, a SRE poderá conceder diretamente as dispensas, sem a necessidade de apreciação pelo Colegiado.

“Nosso principal objetivo é reduzir o tempo de trâmite desses pedidos na CVM, uma vez que a área técnica terá autonomia para deliberar, sempre considerando as condições nas quais as dispensas já vinham sendo aprovadas pelo Colegiado. A mudança tende a agilizar os processos, sendo positivo para esse mercado, que tem crescido.” – Pablo Renteria, diretor da CVM.

Condições para obter a dispensa

A Deliberação estabelece que as dispensas somente podem ser deferidas pela área técnica caso a oferta dos CRIs lastreados em créditos considerados imobiliários pela sua destinação tenham as seguintes características, na linha dos precedentes já apreciados pelo Colegiado:

- (i) o lastro dos CRI deve ser constituído por créditos imobiliários devidos pelo seu emissor independentemente de qualquer evento futuro.
- (ii) o emissor dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI deve ser companhia aberta.
- (iii) a companhia emissora dos títulos que constituem o lastro dos CRI deve ser atuante no setor imobiliário, conforme consta de seu estatuto social.
- (iv) conforme exigido pelo caput do art. 6º da ICVM 414, para CRIs destinados a investidores não qualificados, deve ser instituído o regime fiduciário, previsto no art. 9º da Lei 9.514/97, sobre os créditos que lastreiem a emissão.
- (v) conforme exigido pelo § 6º, do art. 7º, da ICVM 414, para CRIs destinados a investidores não qualificados, deve ser elaborado ao menos um relatório de agência classificadora de risco atribuído aos CRI.
- (vi) previsão nos documentos da oferta de que o agente fiduciário é o responsável por verificar o direcionamento dos recursos captados a imóveis, de modo a configurar o vínculo previsto pelo inciso I, do art. 8º, da Lei 9.514/97.

(vii) previsão nos documentos da oferta de que o direcionamento dos recursos captados a imóveis será realizado até a liquidação dos CRI.

"A CVM tem conduzido, continuamente, estudos internos sobre as ofertas públicas ligadas a empreendimentos imobiliários, de modo a tornar a participação dos regulados pela Autarquia a mais adequada e benéfica possível ao mercado. Nosso trabalho é constante, sempre em prol do setor e dos investidores." – concluiu Dov Rawet, superintendente de registro de valores mobiliários (SRE/CVM).

Acesse a [Deliberação CVM 772](#).

Fonte: [CVM](#), em 07.06.2017.