



Mercado de Capitais: Alteração na Lei nº 8.668/93 permite que Fundos de Investimento Imobiliário possam oferecer seus próprios imóveis como garantia, possibilitando a sua alavancagem.

A Lei 14.754, promulgada em dezembro, ganhou destaque na imprensa pelas alterações que promoveu na tributação dos investimentos no exterior e de fundos de investimento. Contudo, um aspecto de grande importância, embora até agora menos discutido, é a significativa mudança que a nova lei trouxe para o regime dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no que se refere às opções de financiamento.

A base legal dos FIIs é a Lei 8.668/93. Antes da alteração introduzida pela nova Lei 14.754/23, o artigo 7º, inciso VI e o artigo 12, inciso II, da Lei 8.668/93 vedavam a constituição de ônus sobre imóveis que compõem o patrimônio dos FIIs. Isso significava que, caso esses fundos desejassem acessar o mercado financeiro ou de capitais, não podiam utilizar seus próprios imóveis como garantia.

Esse cenário se alterou com o advento da Lei 14.754/23, cujo art. 42 modificou a Lei 8.668/93 da seguinte forma:

Artigo 7º, inciso VI, que trata das restrições aplicáveis aos bens e direitos integrantes do patrimônio do FII:

Redação original:

“VI – não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis;”

Redação da Lei 14.754/23:

“VI – não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;”.

Artigo 12º, inciso II, que trata das medidas vedadas à administradora do FII:

Redação original:

“II – prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;”

Redação da Lei 14.754/23:

*“II – prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, **exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;**”*

Desse modo, atendendo a uma antiga demanda da indústria de fundos, os FIs agora têm a possibilidade de oferecer seus próprios imóveis como garantia.

Nos mercados financeiro e de capitais, as garantias desempenham um papel crucial nas negociações entre o devedor e os agentes do mercado. Garantias sólidas, em geral, proporcionam que devedores consigam melhores taxas e condições comerciais. Assim, a entrada em vigor da Lei 14.754/23 representa uma mudança significativa para os FIs, permitindo-lhes uma opção de garantia que anteriormente não estava disponível, trazendo mais flexibilidade e dinamismo a esse tipo de fundo.

Ficamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas ou fornecer mais informações sobre a Lei 14.754/23 através do e-mail: societario@novotny.com.br