

Setembro de 2012

## RECEITA DE ALUGUEIS SECURITIZADOS DEVE SER RECONHECIDA PELO REGIME DE COMPETÊNCIA

A Receita Federal emitiu, por meio da Solução de Consulta Interna da Coordenação-Geral de Tributação (“Cosit”) nº 12, posicionamento quanto à contabilização de aluguéis recebidos antecipadamente pelo locador do imóvel, no caso de securitização de créditos imobiliários. Para a Receita, tais recebíveis devem ser reconhecidos como receita pelo regime de competência, ao longo do prazo original do contrato de locação respectivo.

No caso analisado pela Receita Federal, os recursos antecipados por meio da securitização correspondiam aos direitos creditórios oriundos de locação atípica de imóvel em construção, no âmbito de operação usualmente denominada de *built to suit*. Referidos direitos creditórios foram cedidos a uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, mediante pagamento do respectivo preço de cessão.

Segundo o entendimento da Receita Federal constante da Cosit nº 12, tendo em vista que o cedente dos direitos creditórios permanece obrigado à construção do imóvel e, em virtude disto, permanecerá incorrendo em despesas ao longo do prazo do contrato de locação atípica, os recursos antecipadamente recebidos devem ser reconhecidos pelo regime de competência. Neste regime, a receita correspondente ao crédito antecipado deverá ser apropriada aos recursos contábeis no transcurso do prazo de locação.

Este entendimento é fundamentado na adoção, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, do regime de competência como pressuposto básico para a elaboração de demonstrações contábeis. Além disso, o Parecer Normativo CST nº 11, de 28 de janeiro de 1976, que havia tratado da antecipação de receita de arrendamento de imóveis, é também aduzido pela Receita Federal para justificar sua interpretação.

Vale ressaltar que o posicionamento do órgão fiscal, além de consolidar uma prática corrente adotada pelas empresas, gera segurança jurídica sobre a contabilização dos recursos oriundos de operações de securitização deste gênero, evitando que o lucro real, base de cálculo de tributos como o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, seja artificialmente inflado em prejuízo do cedente dos direitos creditórios.

## CMN flexibiliza regras sobre emissão de letra financeira

O Conselho Monetário Nacional (“CMN”) editou, em 23 de agosto de 2012, a Resolução nº 4.123 (“Resolução”), alterando as normas sobre a emissão de letra financeira, título de crédito de emissão exclusiva de instituições financeiras. A principal mudança foi a redução do valor nominal unitário mínimo do título de R\$300.000,00 para R\$150.000,00. A oferta pública de letra financeira com cláusula de subordinação passa a ser permitida, mas nesse caso o valor nominal unitário mínimo permanece em R\$300.000,00.

A Resolução autoriza a emissão da letra financeira com cláusula de recompra ou de revenda, desde que observados certos critérios. Ainda, foi permitida às instituições a troca de letras financeiras emitidas por outras de sua emissão, desde que os novos papéis tenham valor nominal unitário igual ou maior, prazo de vencimento superior e mesma condição de subordinação em relação aos substituídos.

Todos os bancos de desenvolvimento agora estão autorizados a emitir letras financeiras, não apenas o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, desde que observada a regulamentação específica. A Resolução objetiva incentivar a emissão desse título. As novas regras passam a vigorar a partir de novembro deste ano.

## CMN cria nova modalidade de DPGE

O CMN editou, em 26 de julho de 2012, a Resolução nº 4.115 (“Resolução”), criando uma nova modalidade do depósito a prazo com garantia especial proporcionada pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”), instrumento de captação utilizado por instituições financeiras que tinha previsão para se extinguir em 2015. Essa nova modalidade (conhecida como DPGE II), diferentemente da anterior, tem duração permanente e conta com alienação fiduciária de recebíveis da instituição emissora em favor do FGC. Por reduzir o risco do FGC, o percentual da contribuição especial das instituições financeiras ao fundo na captação via DPGE II é de apenas 0,3% ao ano, enquanto o DPGE I (sem alienação fiduciária de recebíveis) permanece em 1% ao ano.

Hoje, o limite para a emissão do DPGE II é igual ao valor do Patrimônio de Referência de Nível I (“PR Nível I”) da instituição emissora, mas esse limite será elevado anualmente até alcançar duas vezes o valor do PR Nível I em 2017. A Resolução determina também que os contratos relativos a essa nova modalidade tenham prazo mínimo de doze meses e máximo de trinta e seis meses. A captação por meio do DPGE I ainda será aceita, com redução anual do limite, sendo extinta em 2016.

## **CVM e ANBIMA ampliam convênio de análise de ofertas**

Desde o dia 13 de julho de 2012, o convênio celebrado entre a CVM e a Associação Nacional das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA passou a permitir a análise de ofertas de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e letras financeiras. Tal convênio possibilita que a ANBIMA realize a análise prévia dos registros de ofertas públicas de valores mobiliários nos mercados primário e secundário por meio de um procedimento simplificado.

No caso das ofertas de CRI serão analisadas as emissões que solicitam diretamente o registro definitivo e que contenham os lastros pré-definidos. As ofertas com solicitação de registro provisório continuarão sendo analisadas diretamente pela CVM e deverão ser protocoladas na ANBIMA após registro na autarquia, nos termos do Código de Ofertas Públicas.

Com relação às ofertas de letras financeiras, será permitida a análise quando houver emissão de letras sem PDC (Programa de Distribuição Contínua) ou quando a solicitação de emissão for simultânea a de registro do PDC.

## **CVM adia início das alterações de regras dos fundos de investimento**

A Comissão de Valores Mobiliários, por meio da Instrução CVM nº 524, de 6 de agosto de 2012, prorrogou o início da vigência de grande parte das alterações promovidas pela Instrução CVM nº 522, de 8 de maio de 2012, em um mês, isto é, para 1º de fevereiro de 2013.

A nova instrução esclarece que, para os fundos de investimentos em cotas de fundos de investimento (FIC-FI), a demonstração de desempenho relativo aos 12 (doze) meses findos em 30 de dezembro de 2012 poderá ser divulgada até o dia 30 de abril de 2013. Ainda, a divulgação da “Lâmina de Informações Essenciais” referente ao ano de 2013 deverá ser apresentada até 10 de maio de 2013.

Por fim, a Instrução CVM nº 524/12 dispensa a apresentação de certos pontos na lâmina de informações essenciais quando do registro de fundos de investimento, enquanto este não completar um ano de operação.

Erik Frederico Oioli

[erik@vbso.com.br](mailto:erik@vbso.com.br)

José Alves Ribeiro Junior

[jribeiro@vbso.com.br](mailto:jribeiro@vbso.com.br)