



**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 nº 204/2020/CVM/SIN/DLIP

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2020.

Ao Senhor  
Carlos Alberto Pereira Martins  
Presidente - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA

E-mail: [patricia.herculano@anbima.com.br](mailto:patricia.herculano@anbima.com.br); [tatiana.itikawa@anbima.com.br](mailto:tatiana.itikawa@anbima.com.br);  
[zeca.doherty@anbima.com.br](mailto:zeca.doherty@anbima.com.br)

Assunto: **Consulta - Processo SEI Nº 19957.007533/2020-01.**

Prezado Senhor,

1. Fazemos referência à consulta, apresentada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por meio do OF. DIR. 011/2020, de 03/03/2020, a respeito do entendimento da associação de que as operações de "Permuta Imobiliária" utilizadas pelos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) não possuem características de empréstimo, mas sim de compra e venda a prazo, visto que esse instrumento exige a assunção de determinados riscos imobiliários que afastariam a natureza de dívida e qualquer semelhança a uma operação de empréstimo.

2. A consulta define "Permuta Imobiliária" toda e qualquer negociação que tenha por objeto a troca de um ativo imobiliário por outro, ainda que ocorra, por parte de um dos contratantes, o pagamento de parcela complementar em dinheiro, neste caso, com benefício tributário por redução na base de cálculo no Imposto de Renda.

3. Explica a missiva que os FII participam de projetos de desenvolvimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico que desenvolvem o projeto, via aquisição de terrenos para posterior permuta por um percentual do valor de vendas das unidades comercializadas ou, ainda, por unidades residenciais ou comerciais de incorporação imobiliária, que não podem ter sua transferência de propriedade reconhecidas, com a escritura pública devidamente quitada em cartório.

4. Assim, relata que a estrutura predominantemente escolhida pelo mercado para viabilizar a Permuta Imobiliária consiste na emissão pelo comprador, em caráter pró soluto, de Nota Promissória ("NP") em benefício do vendedor, cuja quitação em favor da alienação seria reconhecido Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 107/88 como uma permuta imobiliária.

5. Diante do exposto, no caso concreto, após uma análise de forma sistemática da operação consultada, entendemos que uma NP utilizada com o objetivo de viabilizar uma Permuta Imobiliária, quitada na posterior transferência do bem imóvel, não se confunde com uma operação de dívida/empréstimo, e por isso não é vedada pela regulação.

6. Por fim, informamos que a interpretação aqui exposta não representa necessariamente aquela do Colegiado da CVM sobre o mesmo tema.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Daniel Walter Maeda Bernardo, Superintendente**, em 27/10/2020, às 21:02, 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](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **1128284** e o código CRC **D9EB70BA**.

*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **1128284** and the "Código CRC" **D9EB70BA**.*