



Fundos de Investimento Imobiliário – Art. 19

O **Fundos de Investimento Imobiliário**, são voltados à captação de recursos no mercado mobiliário, destinados à aplicação em empreendimentos no setor imobiliário, tais como a construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos ou investimentos em projetos visando viabilizar o acesso à habitação e serviços urbanos, inclusive em áreas rurais, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

O funcionamento de tais fundos é semelhante ao dos fundos mútuos de ações, mas ao invés de ter como lastro ações de empresas, tais fundos investem necessariamente em imóveis. Essa forma de aplicação e investimento foi devidamente incentivada, desde a sua criação, com uma isenção de tributos, nos termos do art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

Todavia, dada a implementação de inúmeros planejamentos fiscais utilizando-se de fundos de investimento imobiliário, o art. 19 da Lei 9.532/97 determina que tal isenção somente se aplica ao fundo de investimento imobiliário que, além das previstas na referida Lei, atenda, cumulativamente, às seguintes condições adicionais:

I – seja composto por, no mínimo, vinte e cinco quotistas;

II – nenhum de seus quotistas tenha participação que represente mais de cinco por cento do valor do patrimônio do fundo [*à exceção das entidades seguradoras ou de previdência privada abertas ou fechadas, nos termos do § 6º do art. 19*];

III – não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário de que participe, como proprietário, incorporador, construtor ou sócio, qualquer de seus quotistas, a instituição que o administre ou pessoa ligada a quotista ou à administradora.

Para tais fins, considera-se pessoa ligada:

a) à quotista, pessoa física, a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

b) à quotista, pessoa jurídica, e à administradora do fundo:

1. A pessoa física que seja sua controladora, conforme definido no § 2º do art. 243 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e os parentes desta até o segundo grau;

2. a pessoa jurídica que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei n.º 6.404, de 1976.

O fundo de investimento imobiliário que não se enquadrar nas condições a que se refere este artigo fica equiparado à pessoa jurídica, para efeito da incidência dos tributos e contribuições de competência da União. É responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias do fundo a entidade que o administrar, nesse caso a instituição financeira administradora do fundo.

Os fundos de investimento imobiliário existentes na data da publicação da Lei 9.532/97 terão prazo até 31 de dezembro de 1998 para se enquadrar nas condições acima, parecendo que essas alterações acabarão por reduzir o interesse de parte do mercado por essa sistemática de investimento, praticamente inviabilizando os fundos em questão.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/1998-jan-21/fundos_investimento_imobiliario_art_19/