

REGIME DE ESCRITURAÇÃO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS: REGIME DE CAIXA VS. REGIME DE COMPETÊNCIA

Accounting treatment of Real Estate Investment Funds: cash basis vs. accrual basis

Revista de Direito Societário e M&A | vol. 2/2022 | Jul - Dez / 2022

DTR\2022\16357

Paulo Cezar Aragão

Ex-Superintendente jurídico da Comissão de Valores Mobiliários. Vice-Presidente da Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Membro (2013-2019) do CMAC – Capital Markets Advisory Committee do IASB – International Accounting Standards Board.
pca@bmalaw.com.br

Área do Direito: Bancário

Resumo: O artigo analisa o tratamento jurídico-contábil do reconhecimento de resultado dos fundos de investimento imobiliário à luz das normas legais sobre a distribuição desse resultado. Examina também as distinções entre o regime de caixa e o regime de competência e a sua aplicação a sociedades empresárias, de um lado, e a condomínios como o são os fundos de investimento imobiliário.

Palavras-chave: Fundos de Investimento – Regime de Caixa – Regime de Competência – Reconhecimento e distribuição de resultado

Abstract: The article analyzes the legal-accounting treatment of the recognition of real estate investment funds' earnings in light of the legal rules on the distribution of these earnings. It also examines the distinctions between the cash basis regime and the accrual basis regime and its application to business companies, on the one hand, and to condominiums such as real estate investment funds.

Keywords: Real estate investment funds – Cash accounting basis – Accrual accounting basis – Recognition and distribution of earnings

Para citar este artigo: ARAGÃO, Paulo Cezar. Regime de Escrituração dos Fundos de Investimentos Imobiliários: regime de caixa vs. regime de competência. *Revista de Direito Societário e M&A*. v. 2. ano 1. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2022. Disponível em: [inserir link consultado](#). **Acesso em:** DD.MM.AAAA.

Sumário:

1. Introdução - 2. A natureza jurídica dos fundos de investimento - 3. O regime de caixa como o mais adaptado aos fundos de investimento - 4. Conclusão - 5. Bibliografia

1. Introdução

Não é preciso dizer muito para diferenciar os fundos de investimento das sociedades. São figuras que em nada se confundem. Apesar disso, diante de um problema prático relacionado a fundos de investimento que não encontra resposta expressa em lei, é comum invocar a analogia para buscar soluções na própria Lei 6.404/76, o que nem sempre resulta correto. Isto porque, embora o recurso à analogia possa parecer proveitoso em alguns casos, há diferenças tão marcantes entre essas duas figuras – a começar pela sua natureza jurídica – que justificam a criação de dois regimes jurídicos próprios e independentes, com soluções muitas vezes diametralmente opostas.

O objetivo deste artigo, portanto, é jogar luz sobre essas diferenças que nem sempre são bem compreendidas. Com naturezas jurídicas tão diversas, não é possível simplesmente sobrepor o regime das sociedades aos fundos de investimentos, ignorando que os fundos são, em realidade, nada mais do que *condomínios*, enquanto as sociedades – estas sim – são entes com personalidade jurídica própria. Essa diversidade de naturezas jurídicas tem reflexo em inúmeros aspectos, mas aqui será destacado apenas um: o regime de escrituração adotado para apuração e distribuição de resultado.

Em recente recurso contra decisão proferida pela Superintendência de Supervisão de Securitização (“SSE”), a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) inicialmente expressou, por maioria de votos, o

entendimento de que o regime de escrituração a ser utilizado na apuração e distribuição dos rendimentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários (“FIIs”) seria o regime de competência, e não o regime de caixa, como se o fundo de investimento se adequasse ao mesmo regime de escrituração das sociedades.¹

A decisão inicial da CVM foi posteriormente revertida, por unanimidade, em julgamento de pedido de reconsideração², mas a relevância da questão teórica justifica uma análise mais ampla da questão.

No caso, solicitou-se inicialmente ao administrador de um FII que os rendimentos desse fundo passassem a ser distribuídos apenas quando houvesse lucro contábil, apurado conforme o regime de competência, sendo que qualquer valor distribuído acima do lucro contábil, do exercício ou acumulado, deveria ser representado como amortização de cotas (e não distribuição de lucros).

Esse entendimento, contudo, merece ser examinado sob uma perspectiva jurídica mais específica, uma vez que as análises desenvolvidas até o momento deixaram de centrar o foco na especial natureza jurídica dos fundos de investimentos imobiliários, que é o que, de fato, faz enorme diferença nessa discussão, como será demonstrado ao longo do texto.

2. A natureza jurídica dos fundos de investimento

A discussão sobre o regime de escrituração a ser utilizado pelos administradores de fundos de investimentos imobiliários é mais adequadamente enfocada pelas lentes do direito civil, e não do direito societário (ou mesmo do direito tributário, já que o artigo 43 do Código Tributário Nacional trata como receita tributável a aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica, e não apenas financeira, abraçando assim o regime de competência, com poucas exceções). Assim o é, particularmente, dada a natureza jurídica e as características dos FIIs, como condomínios sem personalidade jurídica própria e sem capital social que são.

Condomínios (inclusive os fundos) não são institutos de direito comercial ou societário, mas de direito civil, existindo muito antes das sociedades, que separam, que isolam o seu patrimônio do patrimônio dos coproprietários (os condôminos). A própria lei societária alude a condomínios apenas duas vezes, nos artigos 8º, sobre avaliação, e 28, sobre voto (neste caso, em conceito que se repete no art. 1056 do C. Civil, mas sem nenhuma outra semelhança). E não poderia ser diferente: uma disciplina (inclusive contábil) da copropriedade entre condôminos não pode equiparar-se a uma regulação da propriedade separada dos condôminos.

É sabido à exaustão que a natureza jurídica dos fundos de investimentos já foi ampla e intensamente discutida pela doutrina e pela jurisprudência, inclusive pela própria CVM. O advento da Lei 13.874/2019 (“Lei da Liberdade Econômica”) fez com que a discussão fosse aparentemente superada, já que o próprio Código Civil passou a indicar, no *caput* do seu artigo 1.368-C, que os fundos de investimentos têm natureza condominial:

“Art. 1.368-C. O fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza”.

É certo que o reconhecimento legal da natureza condominial dos fundos de investimentos – em termos semelhantes aos do artigo 2º, § 1º da Instrução 492 da CVM para os FIIs e, mais amplamente, do artigo 3º da Instrução 555 da CVM para fundos em geral – serviu de consistente reforço ao argumento de que o fundo se organiza sob a forma de condomínio³. Na verdade, parece lícito afirmar, inclusive, que tal disposição “cessou a incerteza que grassava na doutrina sobre a natureza do instituto”⁴, o que se faz com o necessário grão de sal, já que esta distinção já havia sido afastada pelo legislador há quase sessenta anos atrás.

Essa polêmica, que durou mais do que devia, deixou na sombra a própria origem legislativa dos fundos de investimento – a Lei 4.728/65 previu dois modelos diversos de captação da poupança para investimentos: no art. 49 disciplinou as sociedades de investimento, seguindo o modelo norte-americano, com ações emitidas e constituídas sempre sob a forma de sociedades anônimas (art. citado, § 2º); no art. 50, ao contrário, disciplinou os fundos em condomínio, por isto mesmo sem personalidade jurídica. A primeira modalidade, típica dos países anglo-saxões, em que os fundos são pessoas jurídicas, nunca teve sucesso no Brasil, por razões fiscais, entre outras, sequer merecendo regulação específica. Temos apenas os verdadeiros fundos em condomínio, sem personalidade

jurídica.

E é justamente a natureza condominial dos fundos de investimentos – sem propriedade separada – que (a) afasta qualquer tentativa de aplicação analógica de um regime jurídico ao outro; e (b) justifica a opção legislativa pela utilização do regime de caixa, como será esmiuçado no item 2, *infra*.

Note-se que as características dos fundos de investimentos e, mais especialmente, dos FIIs, não desnaturam sua natureza condominial e tampouco a ausência de personalidade jurídica que justifica a utilização do regime extracontábil de escrituração, *i.e.*, o regime de caixa. Com efeito, o fato de os FIIs contarem com as peculiaridades de **(i)** captarem recursos no mercado⁵ e **(ii)** facilitarem a transferência da copropriedade imobiliária, ainda que indireta, sem as formalidades necessárias à transferência registral ou à própria transferência das quotas condominiais⁶, não descaracteriza sua natureza essencial de entes despersonalizados, condomínios.

Em pelo menos duas oportunidades – ainda anteriores à Lei de Liberdade Econômica, mas em sentido totalmente compatível com as disposições atualmente vigentes –, diretores da CVM apresentaram manifestações de voto que corroboram este entendimento.

No julgamento do processo CVM RJ2005/4825, o diretor Pedro Marcílio indicou, corretamente, que

“necessário se faz verificar qual a natureza jurídica do fundo de investimento imobiliário e a legislação aplicável para, só após a análise dessas regras, pensar em utilização da analogia. Nos termos da Lei 8.668/93, o fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, sem personalidade jurídica, constituído sob a forma de condomínio fechado. Tem-se, assim, que os fundos de investimento imobiliários são condomínios e, portanto, gozam de disciplina própria, estabelecida no Código Civil”⁷.

Ainda mais explicitamente, em voto no processo CVM RJ2005/2345, o Diretor Marcelo Fernandez Trindade reconhece que o registro da autorização para a distribuição das quotas dos fundos de investimentos – característica diretamente relacionada à captação de recursos no mercado – não altera sua natureza condominial, “ao menos enquanto não sobrevier lei que confira personalidade jurídica aos fundos de investimento, ou que altere a Lei 6.385/76 para conferir caráter constitutivo ao registro do regulamento do fundo na CVM ou no registro de títulos e documentos”⁸.

Com perdão pelo truísmo, a única distinção realmente relevante entre um condomínio sobre imóvel possuído por Caio, Tício e mais uma dezena de proprietários (por herança ou outra causa) e um FII é realmente a possibilidade legal que este último tem de captar recursos (e com isto agregar novos condôminos) no mercado, tendo esses novos quinhões copossuídos pelos investidores que os podem negociar, sem a sistemática geral e mais formalista da lei civil. E, claro, passando a submeter o condomínio à regulação da CVM na forma da Lei 6.385/76 e, especialmente, da Lei 8.668/93.

Sendo atualmente incontestável a natureza condominial dos fundos de investimento, seria inevitável a conclusão de que eles não se confundem com sociedades empresárias personalizadas e que não há base legal ou lógica para que o regime próprio a estas (inclusive quanto ao reconhecimento e distribuição de resultados) seja aplicado àqueles.

A doutrina e a jurisprudência – inclusive administrativa, da própria CVM – já se debruçaram sobre estas diferenças em mais de uma oportunidade, reiterando que os fundos têm feição condominial e não societária, extraindo as necessárias consequências e efeitos dessa insuperável diferença e afastando qualquer tentativa de analogia.

Na CVM, em voto manifestado no processo 2001/1857, Marcelo Trindade já afirmava que “os princípios que regem as sociedades e os fundos de investimentos são diversos, porque diversas são suas naturezas jurídicas”. E, prosseguindo em seu raciocínio, indicou que “enquanto as primeiras adquirem personalidade jurídica, com sua constituição válida, os fundos constituem-se no Brasil, em todas as suas modalidades, sob a forma de comunhão condominial de recursos, sem personalidade jurídica própria (art. 50 da Lei 4.728/65)”, afirmando, por fim, que mesmo que a finalidade das figuras possa ser similar em determinadas circunstâncias, tal semelhança não poderia “transformar sua natureza jurídica, e, portanto, sua disciplina legal”⁹. Conclusão semelhante foi a do diretor Pedro Marcílio no mencionado processo CVM RJ2005/4825, ao afastar a aplicação do artigo 115 da Lei 6.404/76 a um fundo de investimento¹⁰.

Até mesmo as analogias que esporádica e nem sempre adequadamente são feitas com as normas societárias podem desconsiderar particularidades distintivas, como será explicitado no tópico subsequente. Como bem indicado pelo Professor Eduardo Flores em parecer não publicado: “fato é que os FIs não denotam proximidade negocial e mercadológica com as sociedades anônimas. O espectro de atuação dos FIs é especificamente voltado à realização de investimentos, quer seja em papéis vinculados a empreendimentos imobiliários, e/ou diretamente em projetos de empreendimentos imobiliários via sociedades de propósitos específicos”.

Estabelecido, então, que os FIs ostentam natureza condominial, e que esta sua característica os distingue de entidades personalizadas como as sociedades anônimas (e mesmo das nunca realmente praticadas *sociedades de investimento* da Lei 4.728/65), debruçar-nos-emos a seguir sobre as justificativas que tornam o regime de caixa o regime de escrituração mais adaptado para o Fundo, e não o regime de competência. Ou, dito de outra forma, que a escolha do legislador (se fosse necessário justificá-la) era a única possível e adequada.

Para tanto, contudo, é necessário deixar dito desde logo a razão essencial desta distinção: a contabilidade das sociedades empresárias aplica-se às empresas, conceituadas classicamente como *desenvolvendo a atividade de produção e circulação de bens e serviços, mediante organização de fatores de produção (capital, trabalho, matéria prima etc.)*, o que se reflete expressamente no art. 966 do C. Civil, entidades essas que devem remunerar o fruto do capital aplicado nessa *empresa*.

Ao contrário, o fundo de investimento não é uma empresa, não organiza fatores de produção, não produz nem faz circular bens e serviços, mas apenas aplica passivamente recursos captados em imóveis (ou, acessoriamente, em valores mobiliários que os representam), e deve remunerar os condôminos com os rendimentos desses imóveis, sem necessariamente preservar (porque não o tem!) o patrimônio separado das sociedades empresárias (que só por complexa redução pode ser tocado).

Assim, empresas, ou melhor, sociedades empresárias, com patrimônio separado e duração indeterminada, precisam apurar o seu resultado apenas a cada exercício, preservando a parte intocável do seu patrimônio separado, e o fazem pelo regime de competência, alocando o resultado de uma forma imposta por lei¹¹; massas patrimoniais de propriedade comum devem distribuir não o resultado das suas operações (que não têm), mas o excesso – se houver – entre recebimentos e pagamentos efetivos (i.e., em caixa) dos rendimentos de seus imóveis, e o fazem por imposição do parágrafo único do art. 10 da Lei 8.668/93.

E a opção legislativa por um regime extracontábil não ocorreu por acaso: como é sabido, essa regra sobre a aplicação imperativa do regime de caixa não constava da redação original da Lei 8.668/93, resultando de inclusão determinada pela Lei 9779/99, ou mais exatamente pela Medida Provisória 1788/99, como explicado na Exposição de Motivos 834-A/MF.¹² Tinha a norma expressamente por objetivo “evitar a postergação no pagamento sobre os ganhos e rendimentos auferidos pelos referidos fundos, tendo em vista a distribuição de resultados e a incidência de imposto de renda na fonte”.

Ou seja, não permitir que, pelo uso da contabilidade das sociedades empresárias, o resultado contábil, em sentido estrito, prevalecesse sobre o resultado financeiro, i.e., extracontábil, e postergasse a tributação.

A preocupação fiscal era, em verdade, tão relevante que a alusão ao regime de caixa se repete mais adiante na mesma Lei 8.668/93, também por força da nova redação dada pela subsequente Lei 9779/99, fazendo-se outra vez referência ao regime de caixa no art. 17, sempre com a preocupação de forçar a distribuição acelerada de 95% do valor disponível, submetendo tal distribuição ao imposto de renda na fonte.

3. O regime de caixa como o mais adaptado aos fundos de investimento

Por isso mesmo, não é preciso dizer muito mais – principalmente a esta altura – ao recordar os dois grandes tipos de regimes de reconhecimento de resultado que se contrapõem: (i) o regime de competência e (ii) o regime de caixa, ambos muito conhecidos na prática, tanto mais pela CVM. Também não é relevante para a análise entender a importância histórica desses regimes, nem sobre as vantagens e desvantagens de cada um deles.

O que importa destacar é que o regime de competência não deve ser aplicado aos fundos de investimento simplesmente porque não se adapta à natureza de um ente que não é empresa, não organiza fatores de produção, não tem atividades operacionais, mas mero recebimento passivo de receitas (e satisfação das despesas associadas), e sequer tem personalidade jurídica.

Não se adapta, a bem da verdade, à própria realidade dos fundos de investimento. E essa explicação passa por analisar a principal diferença existente entre esses dois regimes de escrituração, que está relacionada aos marcos temporais considerados para o reconhecimento de resultados e para a distribuição de resultados aos coparticipantes do investimento coletivo não personalizado, nem com patrimônio separado.

3.1. Os marcos temporais considerados pelo regime de competência e pelo regime de caixa

O regime de competência, como se bem sabe, nada mais é do que um método para realizar o registro de lançamentos contábeis *na data em que o fato ou o negócio jurídico se concretizam*. Para esse regime, não importa quando o valor será pago ou recebido, mas, sim, a data do fato ou negócio jurídico que corporifica a transação, fundamentando a receita auferida ou a despesa incorrida, independentemente do respectivo pagamento ou recebimento.

Dito de outra forma, a alteração, positiva ou negativa, do patrimônio da sociedade empresária com receitas de operações e despesas necessárias para auferir tais receitas é desde logo reconhecida, independentemente dos aspectos financeiros, ou seja, sem considerar a disponibilidade de recursos para o pagamento de rendimento, e mesmo que somente no futuro esses fatos ou negócios jurídicos venham se traduzir em recebimentos ou dispêndios de moeda.

Já o regime de caixa é o oposto disso: as despesas e receitas são apenas reconhecidas *no momento do pagamento e do recebimento*, semelhante a uma conta bancária. Assim, a diferença essencial entre esses regimes está nos marcos temporais considerados para o reconhecimento das operações no resultado.

Separando-se as operações de cada exercício social, reconhecendo os recursos aplicados, as receitas auferidas (mesmo que não recebidas) e as despesas incorridas, mesmo quando (ainda) não pagas, permite-se determinar, pelos gestores e investidores, se a sociedade empresária, a cada período, aumenta ou reduz o seu patrimônio e a sua rentabilidade, e permite compará-la com as demais.

Como o regime de competência antecipa os seus lançamentos, é utilizado para a organização da contabilidade das sociedades e se faz obrigatório (Lei 6.404/76, art. 177) para as sociedades anônimas, reconhecendo as variações sofridas pelo patrimônio separado dos sócios, e segregando-os por períodos discretos (os exercícios sociais).

Esta segregação, econômica e juridicamente artificial, por assim dizer, permite que os resultados possam ser periodicamente distribuídos, sem se aguardar um teórico encerramento da atividade social, como concretamente ocorria nos primórdios da sociedade empresária, voltada ao direito marítimo, em que a atividade social originariamente cessava, por assim dizer, ao cabo de cada viagem redonda¹³.

Por isto, na lei societária, as receitas são reconhecidas no resultado do exercício *"independentemente de sua realização em moeda"* e os custos, despesas, encargos e perdas, em contrapartida, são reconhecidos desde logo quando *"pagos ou incorridos"* em contrapartida a essas receitas (Lei 6.404/76, art. 187, § 1º, alíneas "a" e "b", respectivamente), desde logo refletindo se, naquele exercício, o patrimônio da sociedade aumentou ou diminuiu e, havendo aumentado, definindo a destinação desse excedente.

O nome adotado para o regime de competência tem uma lógica clara e baseada na conveniência de atribuir receitas e despesas ao período da atividade empresarial (em princípio, o exercício social) a que *competem*, de sorte a permitir que, a cada exercício, o resultado das operações sociais realizadas com os recursos separados do patrimônio dos sócios, e os custos e despesas com tais operações sejam apresentados separadamente, possibilitando ademais a comparação de resultados.

Tudo, enfim, vinculado ao conceito de operações sociais com caráter contínuo e, em regra, duradouro, de sorte a evitar distorções óbvias, como ocorreria, por exemplo, em um estaleiro, que

pelo regime de caixa iria registrar seis ou sete anos de “despesas” na construção de um navio ou uma plataforma de petróleo e toda a receita da venda do navio ou da plataforma prontos apenas no oitavo ano, impossibilitando a verificação da real viabilidade econômica do empreendimento, e inviabilizando o controle da preservação do patrimônio separado, ou seja, da intangibilidade do capital social. E mais ainda, distorcendo a distribuição de resultados entre os acionistas novos e antigos bem como a satisfação das obrigações fiscais.

Daí, expõe Bulhões Pedreira, com a autoridade e a clareza de sempre:

“O objetivo do regime de competência é distribuir o resultado da sociedade empresária entre os exercícios sociais, segundo critério que atribua a cada período o resultado que lhe compete, ou cabe, em termos de lucro ganho no período ou prejuízo originário do fato nele ocorrido.

Esse objetivo é peculiar ao regime de competência: no de saída, as receitas e despesas não são classificadas segundo períodos de tempo, mas registadas exclusivamente em função do recebimento ou pagamento. Por isso, o resultado de prestação ou fornecimento de serviços em cada exercício é a diferença entre as receitas nele recebidas (ainda que decorram de negócios completados no passado ou constituam remuneração de serviços a serem prestados no futuro) e as despesas nele pagas (ainda que não corresponda a receitas reconhecidas no período”¹⁴.

Daí também surge toda a sistemática da contabilidade da sociedade empresária, baseada (i) no reconhecimento (antecipado) de receitas e despesas em cada exercício; (ii) na respectiva mensuração e (iii) na evidenciação das mesmas nas demonstrações financeiras, sempre seguindo o dito regime de competência, atribuindo – repita-se – tais receitas e despesas aos exercícios a que *competem*.

Para tanto, em uma perspectiva essencialmente jurídica, a atividade da entidade com os recursos separados que inicialmente compõem o seu patrimônio (igual ao seu capital social) vai se basear no chamado “sacrifício” destes ativos/recursos – e de outros obtidos com capital de terceiros (i.e., empréstimos) para a produção de resultados, que devem ser evidenciados em relação a cada período (exercício social).

Se os resultados correspondentes ao dito *sacrifício* destes ativos se produzem num exercício, como no caso paradigmático dos salários pagos, os recursos empregados são, em uma palavra usualmente considerada jargão contábil, mas em verdade existente, *despesados*; se produzem resultados em vários exercícios, correspondem ao custo desse resultado, e devem ser assim *custeados*, dividindo-se o custo dos ativos pelos exercícios em que produzirão resultados.

Nesse sentido, o mestre Bulhões Pedreira já sintetizava a diferença entre os dois regimes de escrituração a partir do momento do **reconhecimento** das receitas e despesas. No regime de competência, o registro ocorreria “no período de escrituração a que cabem, ou competem, em função da época em que são, respectivamente, ganhas ou incorridas”, ao passo que no regime de caixa a escrituração tem por base “o registro de receitas e despesas nas contas de resultado quando são, respectivamente, recebidas ou pagas”¹⁵. Nas palavras de Bulhões Pedreira:

“4. Regime de Caixa e Regime de Competência — Essa menção aos requisitos necessários para que se configure a realização do lucro mostra que a questão do momento em que o lucro deve ser reconhecido nas contas de resultado não tem resposta simples nem única para todas as espécies de lucro, atividades ou operações.

Os dois regimes básicos de escrituração são denominados ‘de caixa’ e ‘de competência’.

A escrituração no regime de caixa adota o critério de reconhecer o lucro quando efetivamente recebido em dinheiro. Daí a norma básica do regime prescrever o registro de receitas e despesas nas contas de resultado quando são, respectivamente, recebidas ou pagas (v. n° 166).

O regime de caixa é o mais antigo e tradicional e oferece como vantagens a simplicidade da escrituração que o adota, o critério mais conservador quanto ao momento da realização do lucro e o reconhecimento deste somente quando está efetivamente à disposição da pessoa jurídica, em condições de ser utilizado nas suas atividades. Ele pode conduzir, entretanto, à distribuição irregular do lucro entre os períodos anuais de determinação, já que essa distribuição é função apenas dos recebimentos e pagamentos em dinheiro — sem levar em conta a época em que ocorreram os

demais fatos relacionados com a produção e a realização do lucro. Além disso, não há, necessariamente, emparelhamento entre as receitas reconhecidas nas contas de resultado e custos incorridos para ganhar essas receitas.

Daí a contabilidade ter definido outro regime de escrituração, que os anglo-americanos denominaram de 'accrual basis' e nós chamamos de 'competência'. 'Accrual' significa acréscimo ou aumento, o que denota a ideia de que a renda é reconhecida à medida em que é ganha, ou acresce ao patrimônio líquido, independentemente de pagamento ou recebimento do dinheiro. A denominação 'regime de competência' exprime a ideia de que as receitas e despesas são registradas no período de escrituração a que cabem, ou competem, em função da época em que são, respectivamente, ganhas ou incorridas (v. n° 167)¹⁶.

Aliás, como se há mais de 30 anos estivesse escrevendo para este caso concreto, Bulhões Pedreira exemplifica exatamente com o caso dos aluguéis de um imóvel de uma sociedade empresária:

“Assim, se a sociedade empresária loca imóvel de sua propriedade ajustando aluguel mensal por período vencido, o regime de competência atribui a cada exercício o aluguel dos 12 meses nele compreendidos, *independentemente do pagamento (antecipado ou em exercício subsequente), porque os aluguéis mensais são ganhos pela sociedade empresária como contrapartida pela cessão do uso do imóvel em cada período mensal*”¹⁷. (grifou-se).

Assim, duas premissas são relevantes para a conclusão: (i) os fundos ostentam natureza de condomínio e não têm natureza empresarial em que seja legalmente imperativo apurar, a cada exercício, as despesas e receitas que lhe competem, e (ii) uma das principais diferenças – talvez a principal – entre esses dois regimes escriturais está, como dito, nos marcos temporais considerados para o reconhecimento do resultado.

Com base em tais pressupostos é que se deve refletir sobre o regime que mais se adapta à realidade dos condomínios (i.e., das entidades não personalizadas, inclusive os fundos de investimento) – qual seja, o regime de caixa.

3.2. A realidade dos fundos de investimento imobiliário demanda o regime de caixa, justificando a escolha do legislador

Como condomínio que inegavelmente é, o fundo de investimento imobiliário deve funcionar sob o regime de caixa por uma razão muito simples, que já se pode extrair da exposição feita: como o fundo (i) não tem capital próprio separado a ser mantido intangível e (ii) nem tem atividades empresariais (i.e., operações) com prazos de duração diversos (muitas vezes se estendendo além de um ou dois exercícios sociais), as despesas e receitas de aluguéis (usualmente mensais) devem ser registradas no momento do pagamento e do recebimento, para que possa o fundo desde logo aferir o seu resultado pelo regime de caixa – entendido como o montante pelo qual os aluguéis recebidos (ou outros rendimentos) excederam as despesas pagas – e distribuí-lo, permitindo a tributação na fonte que justificou a mudança do regime.

Aliás, exatamente por isso, a utilização do regime de caixa sequer é mera opção do gestor do fundo, mas sim uma imposição *legal e regulamentar*.

Legal, porque o já citado parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93 determina, expressamente, que a apuração se dê com base no regime de caixa:

“O fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, *apurados segundo o regime de caixa*, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano” (grifou-se).

Regulamentar, pois o Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/14, emitido em 02.05.2014, orienta aos administradores dos FIIs no sentido de que “a base de distribuição prevista no art. 10º, p.u., da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e *que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período*” (grifos nossos), ainda que se tenha detalhado que “o administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração”.

Assim, o que se discute, no caso dos fundos de investimento, é a distribuição de receitas líquidas. As receitas auferidas, ainda não recebidas, pouco importam para o condômino, até porque podem, inclusive, não ser recebidas.¹⁸

Para ilustrar melhor o que foi dito, alguns exemplos podem ser úteis. Pense-se, por exemplo, em um fundo imobiliário cujos ativos foram objeto de contratos de locação. As “receitas [meramente] auferidas” por meio dos contratos de locação não são relevantes para a escrituração, porque se os locatários não pagarem o aluguel mensal contratado, o fundo sequer terá recursos financeiros para distribuir o que legalmente teria que distribuir, não fora o uso imperativo do regime de caixa. O que importa, portanto, são as receitas recebidas (mais valorizadas no regime de caixa), e não as auferidas (mais valorizadas no regime de competência).

Exatamente por isso, o parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93 preferiu usar o caixa para criar uma base de cálculo para o fato gerador compatível com a disponibilidade financeira de receita (líquida de despesas) e exigiu sua distribuição para evitar represamento e retardamento da cobrança do tributo, mas sempre pelo regime de caixa, sem considerar o resultado contábil da entidade que demandaria o emparelhamento.

Imagine-se, no mundo prático, um imóvel cuja propriedade é detida por um FII (ou seja, em condomínio): em um mês, metade dos inquilinos não paga o aluguel. Pelo regime de competência, ele seria de toda sorte integralmente devido e deveria ser, em pelo menos 95%, teoricamente distribuído, para cumprir-se a lei. Lucro sem caixa para pagá-lo.

No mês seguinte, torna-se necessária a reforma dos elevadores que, de acordo com os padrões contábeis supostamente aplicáveis, faria com que a duração dos mesmos aumentasse em 10 anos, reforma essa que deveria ser paga à vista: contabilmente, essa despesa deveria ser objeto de custeio (i.e., ativada) e depreciação em 120 meses. Mas se devida e paga a despesa à vista e reconhecida como despesa a prazo, resultaria outra vez em uma receita de distribuição obrigatória, mas sem o caixa disponível.

Imagine-se, ao contrário, mas em relação a esse segundo caso, que o FII recebesse inicialmente um pagamento adicional ao aluguel pela locação do imóvel por 5 anos, mas juridicamente distinto do aluguel, e correspondente a de um compromisso de não alugar a um concorrente outro imóvel no mesmo shopping center, ou prestar outro serviço ao locatário. E que este valor correspondesse, por hipótese, a algo como 100% do aluguel durante todo o prazo do contrato: contabilmente, esse valor deveria ser reconhecido paulatinamente como receita própria e pro-rateado por todo o prazo do contrato¹⁹, durante o qual será cumprida a obrigação conexa de fazer ou não-fazer, conforme o CPC 47²⁰.

Adotado o regime de competência, equivocadamente outra vez, o FII ficaria com todo esse valor adicional “empoçado”, a despeito de ter caixa livre, por anos a fio, fazendo exatamente o contrário daquilo que inspirou, como se viu anteriormente, a introdução da nova redação do parágrafo único do art. 10 da Lei 8.668/93, qual seja acelerar a distribuição de rendimentos e torná-los tributáveis na fonte²¹.

Daí porque não é lógico (ou mesmo viável) seguir a lei distribuindo o resultado pelo regime de caixa, repita-se, mas contabilizando-se a percepção dos frutos civis do fundo em condomínio. E, com a devida vênia, não há previsão legal para que o resultado a ser distribuído pelo regime de caixa seja ajustado para o regime de competência, limitando-a a aplicação da lei e alterando-se o valor a ser distribuído.

Enfim, seria incongruente – para dizer o mínimo – apurar o resultado do fundo por um regime extracontábil imposto por lei e distribuí-lo por outro diametralmente oposto, qual seja, o contábil.

No coração da contabilidade está o conceito de “emparelhamento”, conhecido pelo termo em inglês “matching”. Como as transações envolvendo receita e despesa são divulgadas separadamente e, normalmente, a aquisição e o pagamento de bens e serviços adquiridos não coincidem com os processos de vendas e cobrança relacionados ao processo produtivo da empresa vinculado a tais bens e serviços, no regime de competência o emparelhamento é considerado “uma convenção necessária ou pelo menos desejável”.²² Na literatura contábil, o termo é comumente utilizado para descrever todo o processo de determinação do lucro, mas tem também um significado mais restrito,

como o reconhecimento das despesas associando os custos com as receitas, em uma base de causa e efeito.

Princípios contábeis geralmente aceitos – inclusive o da competência – se aplicam à contabilidade das entidades que a lei menciona, não aos condomínios ou a pessoas naturais, que não dividem a despesa pelo tempo para emparelhá-las com as receitas (isto é, diga-se mais uma vez, a essência do princípio da competência: receitas quando auferidas; despesas quando incorridas ou pagas) ou, mais extensamente, com as receitas auferidas emparelhadas com as despesas distribuídas no tempo.

Se – no regime contábil – o sacrifício dos ativos serve não para despesas correntes, mas para a criação ou a manutenção de ativos produtivos que irão gerar receita no curso do tempo, ao longo de vários exercícios, distribui-se o efeito desse sacrifício não como uma despesa corrente, mas como um custo de produção ou manutenção de uma forma temporalmente compatível com a expectativa de produção de receita (o exemplo conhecido da amortização fiscal paulatina do ágio, da mais-valia paga porque se esperam receitas futuras maiores durante um certo tempo, é bem pertinente).

Nada disso faz sentido no regime de caixa, exógeno à contabilidade (extracontábil) e muito mais imediato e vinculado à realidade da gestão financeira e da tributação acelerada impostas pelo legislador, porque despesas e receitas são registradas no momento do pagamento e do recebimento, como em uma conta corrente, tornando o emparelhamento desnecessário.

No regime de caixa, lucro a ser distribuído é o que sobra, e só é lucro se sobra, no caixa do condomínio. Como a lei não quer que essa sobra seja represada, determina que se paguem os 95% do que sobra, deduzindo apenas o que “faltou no mês anterior” e as novas despesas, e que terá de ser repostado para “zerar o caixa”.

Não se desconhece que parte da doutrina, ao tratar de problemas práticos relacionados aos fundos de investimento, se vale do recurso à analogia para buscar as soluções na própria Lei 6.404/76. Dependendo do caso, a analogia com as sociedades até pode funcionar. Apenas para citar alguns exemplos, quando se trata das regras de convocação de assembleia²³, deliberações²⁴ e acordos de votos²⁵, a aplicação analógica da lei societária para os fundos de investimento pode, de fato, ser útil, porque, nesses aspectos deliberativos, relativos a manifestações de vontade dos participantes, fundos e sociedades guardam semelhança, dentro da regra básica do investimento coletivo, personalizado ou não, qual seja a prevalência da vontade da maioria.

No entanto, para fins de reconhecimento do resultado, o recurso à analogia não faz o menor sentido e não deve mesmo ser utilizado. A analogia é método de integração do ordenamento jurídico que só deve ser utilizado quando, diante da ausência de previsão específica em lei, se aplica uma disposição legal que regula casos idênticos, semelhantes, aos da controvérsia. É, portanto, artifício em que uma norma feita para uma determinada situação se aplica a outra pelas semelhanças relevantes e alcance de finalidade comum.

Considerando que as sociedades, de um lado, têm personalidade jurídica própria, capital social e patrimônio separado – em suma, elementos que justificam a adoção do regime de competência –, e os fundos, de outro, não têm nada disso e ainda ostentam a natureza de condomínio, o recurso à analogia tem que ser usado com muita moderação. Mais do que isso, como bem coloca Carlos Maximiliano, a analogia se difere da interpretação exatamente em razão de que a analogia pressupõe a falta de dispositivo expresso, enquanto a interpretação pressupõe a existência de tal dispositivo²⁶.

No caso em questão, no que tange ao regime escritural, há disposição expressa na Lei 8.668/93, impondo aos fundos a adoção do regime de caixa, não cabendo falar em aplicação analógica. No mesmo sentido, como mencionado, a própria CVM já decidiu pela inaplicabilidade do art. 115 da Lei 6.404/76 para fundos de investimento, quando a legislação específica já oportuna solução direta²⁷. Logo, também na escrituração não se pode lançar mão à analogia com sociedade, visto que a regra específica resolve bem o tema.

4. Conclusão

Mais do que entender a correta qualificação do fundo de investimento como condomínio, é importante perceber todas as consequências que podem advir dessa natureza jurídica. Não se trata,

portanto, de uma discussão apenas teórica ou meramente acadêmica.

A resposta quem nos dá é o Direito Civil: os fundos de investimento submetem-se ao regime de caixa. Fundo de investimento não é uma sociedade “disfarçada”, mas, sim, genuinamente condomínio (condomínio especial) e, exatamente por isso, rege-se não só pela legislação especial, mas também pelo Código Civil, e não se adapta ao regime de competência para apuração de resultados, próprio das sociedades (na verdade, imperativo apenas para as companhias). Assim, em síntese, a questão não é contábil, em sentido estrito, e não pode ter tratamento contábil se a pedra fundamental do sistema legal é extracontábil.

Em poucas palavras: se o fundo de investimento não é uma empresa, não há razão para ser tratado e disciplinado contabilmente como se o fora, criando-se uma analogia que não tem base legal, nem fundamento lógico. Enfim, não há fundamento para tratar pelos princípios básicos da contabilidade uma entidade que, por força expressa de lei, reconhece o seu resultado de forma extracontábil, incompatível com as regras do direito societário que terminaram sendo aplicadas.

E teremos de voltar por algumas vezes a este conceito de registro “extracontábil”, já que se apoiando a contabilidade societária no regime de competência, uma apuração imposta por lei de forma diferente é, certamente, alheia à dita contabilidade societária.

Essa afirmativa pode soar estranha aos contadores, como aos advogados soaria também admitir uma sociedade anônima sem o conceito de intangibilidade do capital social (igualmente central juridicamente), mas a verdade é que assim dispôs o legislador, cabendo na interpretação seguir-se o que foi por ele estabelecido, sem se pretender voltar ao regime contábil ou analisar a questão com base em dogmas perfeitamente verdadeiros, mas não universais, não aplicáveis a casos em que essa centralidade do regime contábil (e da regra da competência) não existe²⁸.

Qualquer entendimento contrário parte de uma menos adequada equiparação de sistemas que são radicalmente diferentes: um, essencialmente, preserva a continuidade da sociedade anônima e se baseia na intangibilidade do seu capital, destacado do patrimônio dos seus acionistas e permitindo a distribuição apenas dos excedentes a tal patrimônio separado aplicado nas operações inerentes à atividade empresarial, distribuídas no curso do tempo; o outro aplica-se a uma entidade não personalizada que não tem, por isto mesmo, um patrimônio distinto daquele de seus participantes e que deva ser mantido íntegro, em garantia do direito de terceiros, e nem tampouco desenvolve atividade empresarial como a lei a define (C. Civil, art. 966, ponto ao qual se deverá voltar).

Neste caso, das entidades não personalizadas, não existe um “lucro” periodicamente apurado sob o regime de competência, por imposição legal, mas muito ao contrário, um imperativo legal da distribuição do excesso apurado pelo regime de caixa, ou seja, as receitas recebidas deduzidas das despesas pagas.

Os gestores dos fundos de investimento precisam simplesmente seguir o que já está expresso em lei, mais precisamente no parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93, que determina que a apuração e a distribuição se deem com base no regime de caixa.

E não podem ser compelidos a apurar o resultado pelo regime de caixa, mas só o distribuir nos limites em que esse resultado, pelo regime de competência, também subsista.

Afinal, não faria o menor sentido apurar por um regime e distribuir por outro, tanto mais quando se trata de dois regimes tão distintos, quicá opostos. Diante da redação expressa do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93, aplicar o regime de competência – quando o legislador diz textualmente que é pertinente o regime de caixa (típico dos condomínios) – parece ser um equívoco.

Igualmente, como se vem dizendo, parece menos feliz a tentativa de criar um regime híbrido, em que se combinam os dois regimes, criando-se um sistema que a lei não previu, e voltando-se indevidamente ao regime contábil.

É compreensível a preocupação do regulador ao exigir que a apuração e a distribuição dos rendimentos do Fundo ocorram sob o regime de competência – a analogia entre fundo e sociedade é mesmo tentadora. No entanto, em se tratando de regime de escrituração, a analogia entre fundos e sociedades não tem fundamento, porque o regime de caixa é mesmo o único que se adapta à realidade dos condomínios fundos de investimento. Com perdão pela repetição, fundos não

distribuem lucro apurado na forma contábil, mas apenas partilham os frutos civis, já líquidos das despesas necessárias para recebê-los.

É preciso reconhecer, por outro lado, a competência legal da CVM quanto ao fornecimento de informações tanto quanto possíveis completas e fidedignas acerca dos valores mobiliários em circulação. Isso, contudo, não afasta a validade das conclusões supra desenvolvidas, já que é preciso estabelecer uma diferença entre (a) a apuração do lucro a ser distribuído tão logo (e apenas quando) recebido, depois de pagas as despesas, e (b) uma eventual informação do que seria o resultado apurado de forma contábil, ou seja, se se lhe aplicasse o regime de competência.

Nada haveria de novidade, enfim, se fosse aplicado por analogia o regime do § 2º do art. 177 da Lei 6.404/76, ou seja, determinando-se o que seria esse “resultado” em registros auxiliares, sem a modificação do critério previsto na lei especial. Adotado esse método, seria perfeitamente possível, sem maior complexidade, refletir nesses registros auxiliares o eventual efeito da marcação a mercado dos imóveis integrantes do FII, ou outros fenômenos com relevância contábil, mas não financeira, ao menos imediatamente.

Em síntese, se entender conveniente, a CVM poderia fornecer informação adicional ao mercado sobre este condomínio, devendo-se compreender que (i) a apuração do resultado até pode dar-se com a aplicação em registros auxiliares do regime de competência, por força de regra na lei especial, mas (ii) o regime de caixa deve ser adotado para determinação e distribuição de resultados, tal como exigido pelo parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93, a qual, logicamente, se encaixa no conceito de “lei especial sobre a atividade que constitui seu objeto”.

Assim, a determinação do resultado e a sua distribuição deve dar-se pelo regime de caixa, o qual, por ter fundamento expresso na lei, que pelo silêncio exclui qualquer outro, deve prevalecer sobre o regime de competência (para fins de distribuição de resultados). Por isso mesmo a determinação ancilar do resultado pelo regime de competência não pode ser limitativa da distribuição dos resultados definidos pelo regime de caixa. Tal solução preserva a competência legal da CVM para dispor sobre as demonstrações financeiras dos FIIs, mas não para regular a apuração do resultado líquido dos frutos civis auferidos e as respectivas distribuições, matéria já prevista e regulada em lei.

5. Bibliografia

CARVALHO, Mário Tavernard Martins de. *Regime jurídico dos fundos de investimentos*. São Paulo: Quartier Latin, 2012.

EIZIRIK, Nelson; GAAL, Ariádna B.; PARENTE, Flávia; HENRIQUES, Marcus de Freitas. In: *Mercado de capitais: regime jurídico*. 4. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

FILHO, Alfredo Lamy; PEDREIRA, José Luiz Bulhões (Coord.). *Direito das companhias*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

HENDRIKSEN, Eldon S.; BREDEA, Michael F. Van. *Teoria da Contabilidade*. São Paulo: Atlas, 1999.

MAXIMILIANO, Carlos, *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

MICKETHWAIT, John; WOOLDRIDGE, Adrian. *The Company*. New York: Modern Library Edition, 2003.

PEDREIRA, José Luiz Bulhões. *Imposto sobre a renda – Pessoas jurídicas*. Rio de Janeiro: Justec, 1979. v. 1.

PEDREIRA, José Luiz Bulhões. *Finanças e demonstrações financeiras da companhia: conceitos fundamentais*. Rio de Janeiro: Forense, 1989.

PELUSO, Cezar. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 15. ed., Barueri: Manole, 2021, comentário ao artigo 1.368-C (livro em formato digital não paginado).

PINTO, Ernesto Rubens et al. *Manual de Contabilidade Societária aplicável a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CP*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

PINTO, Luís Felipe de Carvalho. *Natureza jurídica dos fundos de investimento*. Dissertação de

mestrado apresentada como requisito parcial de obtenção do grau de Mestre na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, sob orientação do Prof. Dr. Haroldo Malheiros Duclerc Verçosa, 2002.

Legislação

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Instrução 472, de 31 de outubro de 2008.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Instrução 492, de 23 de fevereiro de 2011.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Instrução 555, de 17 de dezembro de 2014.

1 CVM, Processo Administrativo CVM nº 19957.006102/2020-10, manifestação de voto do Dir. Fernando Caio Galdi, j. 21.12.2021.

2 Decisão unânime, tomada na sessão de 17.05.2022.

3 Esta é a posição de Nelson Eizirik et. alii., indicando que “a Lei 13.874/2019, conhecida como Lei da Liberdade Econômica, acrescentou artigos ao Código Civil, regulando os fundos de investimento. Dentre os dispositivos incorporados a esse diploma, o artigo 1.368-C dispõe que o fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza” (EIZIRIK, Nelson; GAAL, Ariádna B.; PARENTE, Flávia; HENRIQUES, Marcus de Freitas. *Mercado de capitais*: regime jurídico. 4. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 123).

4 LOUREIRO, Francisco. In: PELUSO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 15. ed., Barueri: Manole, 2021. comentário ao artigo 1.368-C (livro em formato digital não paginado).

5 “Os Fundos de Investimento Imobiliário são instrumentos geradores e alocadores de poupança no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Nesse sentido, têm o mérito de viabilizar a participação de pequenos e médios investidores, que, de outra forma, não teriam condições de realizar investimentos imobiliários diretamente. A criação do Fundo de Investimento Imobiliário justifica-se, do ponto de vista econômico, pela necessidade de viabilizar empreendimentos imobiliários” (EIZIRIK, Nelson; GAAL, Ariádna B.; PARENTE, Flávia; HENRIQUES, Marcus de Freitas. *Mercado de capitais*, cit., p. 150-151).

6 De acordo com Marcelo Trindade “tratando-se de condomínio sobre coisas móveis, os fundos de investimento não demandam registro para constituírem-se, podendo ser criados por quaisquer dos meios de aquisição de propriedade móvel em condomínio admitidas pela lei civil [...] Contudo, condomínios assim criados não seriam mecanismos viáveis de captação e organização de quantias para investimento conjunto, pois não permitiriam a livre alienação das frações do patrimônio sem direito de preferência (Código Civil, art. 1.322), a organização do condomínio sob um regime padronizado e regulamentar, com administração profissional (Lei 6.385/76, art. 23), a faculdade de captação de recursos e consequente aumento do patrimônio, com agregação de novos condôminos, sem autorização dos anteriores e, no caso dos fundos abertos, o direito dos condôminos resgatarem sua parcela de patrimônio, sem que se extinga o condomínio (Código Civil, art. 1.320)” (CVM, Processo CVM RJ 2005/2345, Rel. Dir. Marcelo Fernandez Trindade, j. 21.02.2006).

7 CVM, Processo CVM RJ2005/4825, Rel. Dir. Pedro Oliva Marcilio de Sousa, j. 21.03.2006.

8 CVM, Processo CVM RJ 2005/2345, Rel. Dir. Marcelo Fernandez Trindade, j. 21.02.2006.

9 CVM, Processo CVM 2001/1857, manifestação de voto do Dir. Marcelo Trindade, j. 22.05.2001.

10 Nas palavras do diretor, sendo os FII's condomínios, sujeitos à disciplina própria do Código Civil, “e em razão da existência dessas regras no Código Civil e na regulamentação aplicável, as disposições constantes no art. 115 da Lei 6.404/76, tratando do abuso do direito de voto e conflito de

interesses no âmbito das sociedades por ações, não se aplicam ao presente caso” (CVM, Processo CVM RJ2005/4825, Rel. Dir. Pedro Oliva Marcilio de Sousa, j. 21.03.2006).

11 Ou seja, constituindo reservas impostas por lei (como a reserva legal e de incentivos fiscais) ou por ela admitidas, e distribuindo parte ou a totalidade do excedente, conforme decisão soberana da assembleia, respeitado em regra o dividendo mínimo obrigatório.

12 Publicada nos Anais da Câmara dos Deputados de 14.01.99, p. 779.

13 MICKETHWAIT, John; WOOLDRIDGE, Adrian. *The Company*. New York: Modern Library Edition, 2003. p. 7.

14 PEDREIRA, José Luiz Bulhões. *Finanças e demonstrações financeiras da companhia*: conceitos fundamentais. Rio de Janeiro: Forense, 1989. p. 487-478.

15 PEDREIRA, José Luiz Bulhões. *Imposto sobre a renda – Pessoas jurídicas*. Rio de Janeiro: Justec, 1979, v. 1. p. 282; PEDREIRA, José Luiz Bulhões. In: LAMY FILHO, Alfredo; PEDREIRA, José Luiz Bulhões (Coords.). *Direito das companhias*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.183-1.184.

16 PEDREIRA, José Luiz Bulhões. *Imposto sobre a renda – Pessoas jurídicas*, cit., p. 281-282. Em outra passagem dessa obra, ainda sobre o regime de competência, o autor explica o seguinte: “O objetivo básico do regime de competência é distribuir o fluxo contínuo de renda da pessoa jurídica entre os exercícios sociais segundo critérios que atribuam a cada período a renda que lhe compete, ou cabe, por ser renda cuja disponibilidade foi adquirida (e, conseqüentemente, acresceu ao patrimônio) no período. Esse objetivo é peculiar ao regime de competência: no de caixa, as receitas e as despesas não são classificadas segundo períodos de tempo, mas registradas em função — exclusivamente — do recebimento ou pagamento. Em consequência, o resultado de cada exercício é a diferença entre as receitas nele recebidas (ainda que decorram de negócios realizados no passado ou sejam remuneração de serviços que a pessoa jurídica ainda deve prestar no futuro) e as despesas nele pagas (ainda que não correspondam às receitas registradas no mesmo período). No regime de competência, o que importa é o momento em que a receita ou o rendimento é ganho, ou acresce ao patrimônio, o que pode ocorrer tanto no recebimento da moeda quanto antes ou depois desse recebimento. Em regra, a receita e o rendimento consideram-se ganhos em função de fatos que ocorrem antes do recebimento, mas muitas vezes a pessoa jurídica os recebe antecipadamente, isto é, antes de ganhos; nesse caso, são registrados como obrigações e reconhecidos nas contas de resultado somente quando ganhos” (PEDREIRA, José Luiz Bulhões. *Imposto sobre a renda – Pessoas jurídicas*, cit., p. 294-295).

17 PEDREIRA, José Luiz Bulhões. *Finanças e demonstrações financeiras da companhia*: conceitos fundamentais, cit., p. 488.

18 Aliás, sendo o FII um condomínio fechado, esse não admite, logicamente, resgate de quotas, como expressamente previsto no art. 9º da Instrução CVM 472/08. Ainda, e, por esta razão, não se admite a realização de amortização de quotas que não as programadas (art. 15, XVIII, da Instrução CVM 472/08). Nessa linha, como permitir então que os pagamentos de rendimentos feitos com base no regime de caixa sejam tratados, retroativamente, como amortizações, que não programadas estavam?

19 GELBKE, Ernesto Rubens *et alii*. *Manual de Contabilidade Societária aplicável a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CP*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2018. p. 547.

20 Ainda que se trate de contrato de arrendamento, em tese sujeito ao CPC 06, o item 7(a) do CPC 47 admite essa situação híbrida em que o contrato é parcialmente regido pelo CPC 06 (em tese excludente do CPC 47) e parcialmente regido pelo próprio CPC 47, inclusive quanto a apropriação de receitas de acordo com a performance no tempo.

21 Hoje de acordo com os artigos 826 e 827 do RIR/2019 aprovado pelo Decreto 9.580/18.

22 HENDRIKSEN, Eldon S.; VAN BREDÁ, Michael F. *Teoria da Contabilidade*. São Paulo: Atlas,

1999. p. 236-237.

23 PINTO, Luís Felipe de Carvalho. Natureza jurídica dos fundos de investimento. Dissertação de mestrado apresentada como requisito parcial de obtenção do grau de Mestre na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, sob orientação do Prof. Dr. Haroldo Malheiros Duclerc Verçosa, 2002. p. 102-105.

24 CARVALHO, Mário Tavernard Martins de. *Regime jurídico dos fundos de investimentos*. São Paulo: Quartier Latin, 2012. p. 92.

25 CARVALHO, Mário Tavernard Martins de. *Regime jurídico dos fundos de investimentos*, cit., p. 101.

26 MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. Rio de Janeiro: Forense, 1984. p. 215.

27 CVM, Processo CVM RJ2005/4825, Rel. Dir. Pedro Oliva Marcilio de Sousa, j. 21.03.2006.

28 José Luiz Bulhões Pedreira lembra que mesmo para outras sociedades empresárias não organizadas sob a forma de sociedade anônima, o uso do regime de competência não é obrigatório (*Imposto sobre a Renda – Pessoas Jurídicas*, cit., p. 288).