

Rolim
Goulart
Cardoso **30**
anos

**Boletim
Societário,
M&A e
Mercado
de Capitais**

Abril / 2024

Boletim Societário, M&A e Mercado de Capitais

Abril 2024

O Time de **Societário, M&A e Mercado de Capitais** do **Rolim Goulart Cardoso** divulga o seu boletim mensal com notícias e comentários sobre legislação, orientações e decisões de Tribunais, Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e outros órgãos e entidades que afetam o mercado de capitais, as operações de fusões e aquisições e o dia a dia societário e dos negócios.

Boa leitura!





Publicada lei que amplia hipóteses legais de eficácia de negócios jurídicos imobiliários

A [Lei nº 14.825/2024](#), publicada no último dia 21 de março, introduziu nova hipótese ao artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, dispositivo legal que garante a eficácia de negócios jurídicos precedentes ao registro ou averbação de determinados atos jurídicos na matrícula. Trata-se da efetivação do princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária.

A nova lei assegura, especificamente, a eficácia de negócios jurídicos imobiliários de boa-fé, não obstante a existência de constrições judiciais sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel que não estejam ou tenham sido devidamente averbadas na matrícula imobiliária, inclusive proveniente de ação de improbidade administrativa e hipoteca judiciária.

Comumente, os interessados em adquirir imóveis conduzem auditorias legais visando reduzir riscos relacionados a vícios dos negócios jurídicos celebrados de boa-fé. Esses procedimentos podem ser relativamente complexos para determinadas relações jurídicas, exigindo, além da emissão da matrícula do imóvel, a emissão de uma série de certidões do imóvel e dos vendedores.

Caso o negócio jurídico feito com terceiro esteja enquadrado em alguma das hipóteses desse rol legal, caberá ao autor da ação o ônus de provar a má-fé por parte do adquirente, reduzindo riscos ao adquirente de boa-fé.

Essa é uma forma de conferir segurança jurídica às operações no mercado imobiliário e efetivar o princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária.



STJ: sucessores coproprietários respondem solidariamente pelas despesas condominiais

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por unanimidade, em sede do [Recurso Especial nº 1.994.565/MG](#), que herdeiros coproprietários são solidariamente responsáveis por dívidas condominiais, mesmo que ultrapassem o valor de seus quinhões hereditários.

No caso em questão, um condomínio edilício moveu ação de cobrança contra o espólio de um homem, sua viúva e seis filhos, exigindo o pagamento de despesas condominiais não quitadas. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) manteve a decisão de primeiro grau, favorável ao condomínio, e, recorrendo ao STJ, os herdeiros e a viúva questionaram a responsabilidade solidária.

Segundo o relator do caso, ministro Marco Aurélio Bellizze, o falecimento abre a sucessão, transferindo posse e propriedade dos bens aos sucessores, e a responsabilidade pelas dívidas do falecido e aquelas geradas após a abertura da sucessão, mas antes da partilha, recai sobre a herança. Após a partilha, essa responsabilidade passa para os herdeiros, limitada ao respectivo quinhão.

Contudo, no caso de dívidas condominiais, a natureza dessas obrigações (propter rem, ou em função da coisa) permite ao credor cobrar a dívida de qualquer proprietário do imóvel. Como os herdeiros permaneceram

como coproprietários após a partilha, decorre da lei que eles respondem solidariamente por tais obrigações.

Assim, sendo os coproprietários solidariamente responsáveis, o credor pode exigir o pagamento a qualquer um deles, com direito de regresso ao condômino que pagou integralmente a dívida.

O ministro Bellizze, ao negar provimento ao recurso especial, ainda ressalta que, por conta da solidariedade entre os coproprietários, a limitação da responsabilidade hereditária estabelecida no artigo 1.792 do Código Civil torna-se inaplicável ao caso concreto.



Decreto regulamenta debêntures de infraestrutura e de debêntures incentivadas

O [Decreto nº 11.964/2024](#), publicado no dia 27 de março, regulamenta as debêntures de infraestrutura, instituídas pela [Lei nº 14.801/2024](#). Além disso, introduz novas regras para as debêntures incentivadas, ao revogar o [Decreto nº 8.874, de 2016](#).

Neste sentido, o novo Decreto estabelece critérios e condições para o enquadramento e acompanhamento de projetos de investimento prioritários em infraestrutura ou produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação.

A unificação da regulamentação das emissões de debêntures de infraestrutura e de debêntures incentivadas evidencia a sinergia entre esses dois instrumentos e atrai para o setor novos investidores. Abaixo, seguem os pontos mais importantes do Decreto nº 11.964/2024:

**Definições
Relevantes
(Art. 2º)**

- (i) Valores mobiliários com benefícios fiscais – as debêntures incentivadas, as debêntures de infraestrutura, os certificados de recebíveis imobiliários e as cotas de emissão de fundo de investimento em direitos creditórios de que trata o art. 2º da Lei nº 12.431/2011;

- (ii) Titular do projeto - a pessoa jurídica responsável pela implementação do projeto de investimento considerado como prioritário, necessariamente caracterizada como sociedade de propósito específico, concessionária, permissionária, autorizatória ou arrendatária;
- (iii) Emissor - a pessoa jurídica responsável pela emissão dos valores mobiliários com benefícios fiscais, constituída sob a forma de sociedade por ações, que pode ser o próprio titular do projeto ou sua sociedade controladora; e
- (iv) Projeto de investimento considerado como prioritário - o projeto de investimento enquadrado em um setor prioritário e nos demais critérios e nas condições estabelecidas neste Decreto e na portaria ministerial do respectivo setor.

**Aprovação
Ministerial
Prévia
(Art. 5º e 6º)**

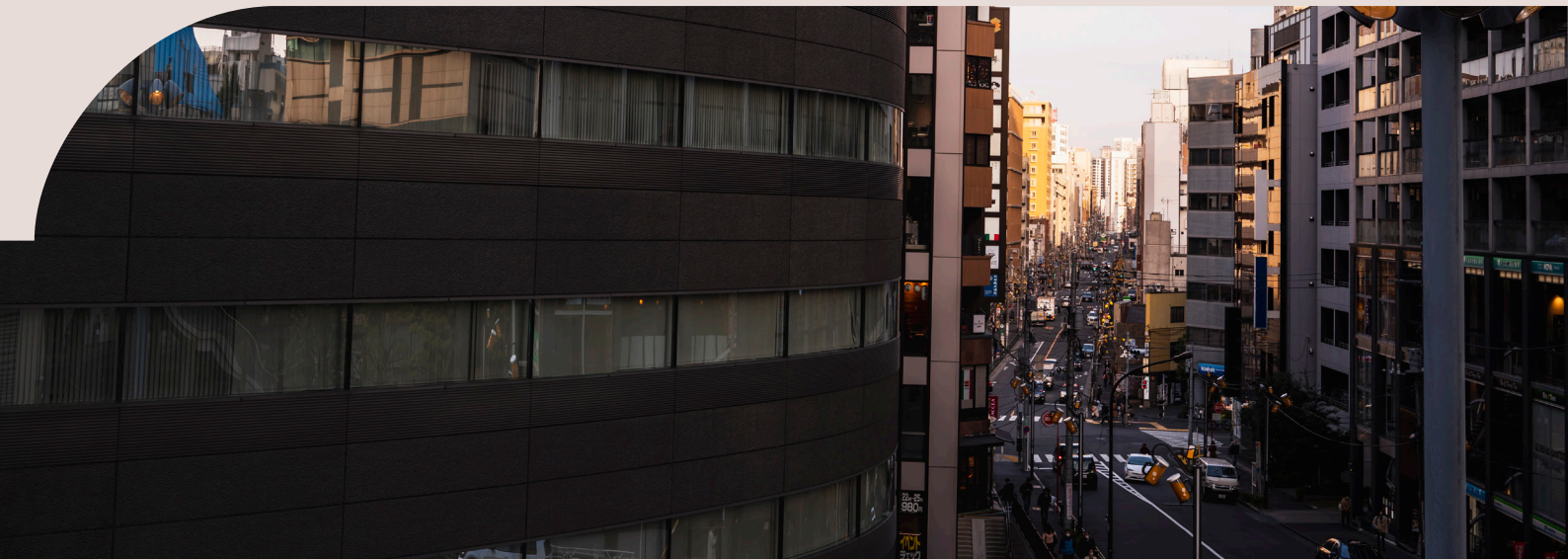
Como regra geral, dispensa a necessidade de aprovação ministerial prévia para projetos de investimento prioritários. No entanto, projetos relacionados a serviços públicos dos entes subnacionais ainda podem requerer aprovação ministerial, embora sob um procedimento simplificado.

**Setores
Prioritários
(Art. 4º)**

Os setores prioritários incluem:

- (i) Logística e transportes;
- (ii) Mobilidade urbana;
- (iii) Energia;
- (iv) Telecomunicações e radiodifusão;
- (v) Saneamento básico;
- (vi) Irrigação;
- (vii) Educação pública e gratuita;
- (viii) Segurança pública e sistema prisional;
- (ix) Parques urbanos públicos e unidades de conservação;
- (x) Equipamentos públicos culturais e esportivos;
- (xi) Habitação social, incluídos exclusivamente projetos implementados por meio de parcerias público-privadas;
- (xii) Requalificação urbana;
- (xiii) Transformação de minerais estratégicos para a transição energética; e
- (xiv) Iluminação pública.

Para certos segmentos como logística e transportes, mobilidade urbana e energia, o enquadramento é restrito a determinados tipos de projetos.



**Projetos
Prioritários
na Área de
Infraestrutura
(Art. 5º)**

Serão enquadrados exclusivamente como prioritários os projetos de investimento que:

- (i) Sejam objeto de instrumento de concessão, permissão, autorização, arrendamento ou, no caso específico mencionado, de contrato de programa; e
- (ii) Envolvam ações de implantação, ampliação, recuperação, adequação ou modernização.

A emissão dos valores mobiliários com benefícios fiscais fica limitada ao montante equivalente às despesas de capital dos projetos de investimento.

**Projetos de
Produção
Econômica
Intensiva em
Pesquisa,
desenvolvimento
e Inovação
(Art. 7º)**

Os projetos na área de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação são aqueles destinados a introduzir processos, produtos ou serviços inovadores, conforme as políticas de ciência, tecnologia e inovação e de desenvolvimento industrial.

O enquadramento desses projetos ocorrerá nos setores de transição energética, transformação ecológica, transformação digital, complexo industrial da saúde e complexo industrial aeroespacial e de defesa, conforme regulamentação conjunta do Ministério da Fazenda e do Ministério setorial responsável.



Obrigações do Emissor (Art. 8º)

O Decreto nº 11.964/2024 estabelece obrigações para os emissores, que devem ser cumpridas independentemente da dispensa ou não de aprovação ministerial prévia:

- (i) Protocolar no Ministério setorial documentação com a descrição individualizada do projeto de investimento;
- (ii) Manter atualizado cadastro junto ao Ministério setorial;
- (iii) Divulgar, por ocasião da emissão pública dos valores mobiliários com benefícios fiscais, no Prospecto e no Anúncio de Início de Distribuição ou, no Anúncio de Encerramento e no material de divulgação, a descrição do projeto, o compromisso de alocar os recursos obtidos no projeto prioritário, o número e a data de publicação da portaria de aprovação;
- (iv) Assegurar a destinação dos recursos captados para a implantação do projeto prioritário e manter a documentação relativa à utilização dos recursos disponível para consulta e fiscalização por pelo menos cinco anos após o vencimento dos valores mobiliários com benefícios fiscais.

Investimentos Estrangeiros (Art. 12 e 13)

As debêntures de infraestrutura poderão ser emitidas com cláusula de variação cambial. Além disso, ato do Ministério da Fazenda poderá permitir que pessoas jurídicas ligadas residentes ou domiciliadas no exterior adquiram debêntures de infraestrutura, desde que a aquisição esteja relacionada à emissão e a colocação no exterior de títulos vinculados a elas.

**Tramitação
Prioritária
para Projetos
que Geram
Benefícios
Ambientais
ou Sociais
Relevantes
(Art. 16 e 17)**

Projetos que geram benefícios ambientais ou sociais significativos, comprovados por relatórios de avaliação externa específicos, recebem prioridade na avaliação de registro de oferta pública pela CVM e na aprovação prévia pelos Ministérios setoriais, quando necessário.

Projetos de minigeração distribuída serão considerados como projetos prioritários e que proporcionam benefícios ambientais e sociais relevantes.

**Portarias de
Enquadra-
-mento de
Projetos
Emitidas Sob
as Regras
Antigas
(Art. 18 e 19)**

As portarias setoriais anteriores permanecem válidas, desde que não entrem em conflito com o Decreto nº 11.964/2024.

Projetos que atendam aos requisitos das portarias setoriais, mas não aos critérios do Decreto nº 11.964/ 2024, não serão considerados prioritários e não terão direito aos benefícios fiscais previstos.

Projetos já aprovados por portarias anteriores do Ministério responsável, que não se adequem aos critérios do Decreto nº 11.964/2024, podem emitir novas debêntures incentivadas dentro de 90 dias a partir de sua publicação, seguindo as condições da portaria original. Após esse prazo, novas debêntures não podem ser emitidas para projetos não enquadrados nos critérios do Decreto nº 11.964/2024.



STJ: herdeiro tem o direito de propor ação autônoma de prestação de contas em inventário

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por unanimidade, decidiu no [Recurso Especial nº 1.931.806/RJ](#) que o herdeiro tem o direito de ingressar com uma ação separada para solicitar prestação de contas relacionadas ao inventário.

No caso em análise, a inventariante interpôs o recurso especial buscando encerrar a ação de prestação de contas iniciada pelo herdeiro, alegando falta de justificativa para solicitar as contas por meio de uma ação autônoma. Para a ministra Nancy Andrichi, relatora do caso, o herdeiro não precisa explicar detalhadamente o motivo do pedido de prestação de contas, como exigido pelo artigo 550, §1º, do Código de Processo Civil. Neste caso, é desnecessário apurar a existência do dever de prestar contas; ao contrário, o dever legal de prestação de contas é inerente ao processo de inventário, e sobretudo em um caso em tramitação há 14 anos, no qual nunca houve prestação de contas.

Em primeiro grau, o pedido foi julgado improcedente sob o argumento de que não havia indícios de administração temerária ou justificativa plausível para a prestação antecipada de contas pelo inventariante, isto é, antes do encerramento do processo. Contudo, a sentença foi reformada por unanimidade no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ).

No STJ, a 3ª Turma decidiu pelo improvimento do Recurso Especial, assegurando a transparência necessária na gestão do patrimônio pelo inventariante, bem como o exercício da função fiscalizatória própria do herdeiro sobre o patrimônio administrado.



CMN flexibiliza regras para emissão de CRI e CRA

Em março, o Conselho Monetário Nacional (CMN) aprovou a [Resolução CMN nº 5.121](#), de 1º de março de 2024, realizando ajustes pontuais nas regras de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). O CMN já havia alterado em fevereiro as regras de emissão de CRI e CRA por meio da Resolução CMN nº 5.118.

As alterações realizadas por meio da Resolução CMN nº 5.121 visam aprimorar a redação da [Resolução CMN nº 5.118](#), harmonizando entendimentos do mercado.

Entre as mudanças feitas, a Resolução CMN nº 5.121 esclareceu que os contratos e obrigações de natureza comercial, como as duplicatas e contratos de locação, compra e venda, promessa de compra e venda e usufruto relacionados a imóveis, podem constituir lastro para operações de CRA e CRI, não sendo considerados como título de dívida.

Ainda, a nova resolução modificou o dispositivo que proibia instituições financeiras e partes relacionadas de figurarem como devedoras, codevedoras ou garantidoras de títulos de dívida a serem utilizados como lastro nas emissões de CRI e CRA.

Com a nova norma, apenas o conglomerado prudencial, suas controladas e as demais controladas de instituições financeiras estão sujeitas à restrição inicialmente prevista na Resolução CMN nº 5.118, que não se aplica mais às partes relacionadas das instituições financeiras, possibilitando que empresas dos setores do agronegócio ou imobiliário, ligadas a instituições financeiras, continuem realizando as emissões, desde que respeitadas as demais regras.



CVM adia vigência das novas regras sobre fundos de investimento

No dia 12 de março, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a [Resolução CVM 200](#) que altera os prazos de vigência de alguns dispositivos da [Resolução CVM 175](#).

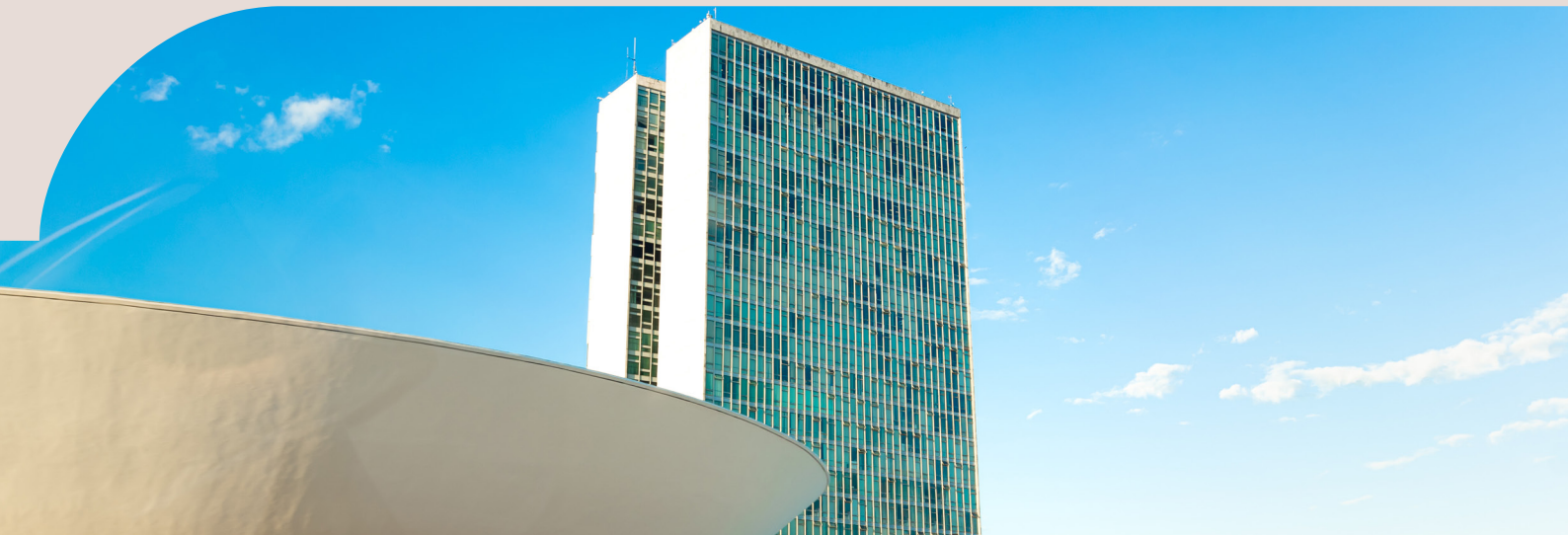
A Resolução CVM 175 trata do novo marco regulatório dos fundos de investimento e entrou em vigor em 2 de outubro do ano passado. A nova resolução ajusta os prazos de vigência de alguns dispositivos e os prazos para adaptação dos fundos de investimento constituídos antes da entrada em vigor da Resolução CVM 175, conforme abaixo:

Tema	Dispositivo	Vigência anterior	Nova vigência
Possibilidade de criação de diferentes classes e subclasses de quotas	Art. 5º	1º de abril de 2024	1º de outubro de 2024
Fixação de acordo de remuneração com base nas taxas de administração, performance ou gestão	Art. 99	1º de abril de 2024	1º de outubro de 2024
Taxa máxima de distribuição estabelecida em regulamento	Art. 48, §2º, inciso XI	1º de abril de 2024	1º de novembro de 2024
Prazo de adaptação do estoque de fundos em funcionamento quando da publicação da resolução	Art. 134	31 de dezembro de 2024	30 de junho de 2025
Prazo de adaptação do estoque de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC em funcionamento quando da publicação da resolução	Art. 134	1º de abril de 2024	29 de novembro de 2024

De acordo com a autarquia, as alterações nos prazos foram realizadas em atendimento às solicitações realizadas à CVM por associações que representam participantes no mercado de fundos de investimento, especialmente devido aos desafios operacionais decorrentes da reforma tributária e da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023.

Por fim, a Resolução CVM 200 também modificou a possibilidade de prestação de garantias por Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), seguindo o Ofício-Circular nº1/2024/CVM/SSE, divulgado pela autarquia em fevereiro deste ano, por meio do qual entendia que a prestação de garantias e oneração de imóveis por FIIs não era possível.

A Resolução CVM 200 alterou o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que regulamenta o funcionamento dos FIIs, para autorizar a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio dos FIIs para garantir obrigações.



Câmara dos Deputados aprova projeto que altera a Lei de Recuperação de Empresas e Falências

No último dia 26 de março, a Câmara dos Deputados aprovou o substitutivo proposto ao Projeto de Lei nº 3/2024, do Poder Executivo, que prevê alterações na Lei de Recuperação de Empresas e Falências (Lei nº 11.101/2005).

O substitutivo introduz uma série de alterações relevantes ao marco legal, que originalmente estava restrito aos procedimentos de falência, mas que acabou ampliando o escopo da recuperação judicial também.

Algumas das alterações propostas incluem:

- A permissão para os credores selecionarem um gestor fiduciário para gerir a massa falida, em vez de um administrador judicial, encarregado pela elaboração de um “plano de falência”;

- Mandato de três anos para o administrador judicial, nomeado pelo juiz, conduzir o processo falimentar, com limite máximo de 4 falências por administrador judicial;

- Os créditos trabalhistas serão tratados exclusivamente no processo de falência, impedindo qualquer ação de execução, cobrança, penhora ou arresto de bens pela Justiça do Trabalho;

■ Ampliação do rol de ativos essenciais cuja alienação é vedada, não mais restritos aos bens de capital.

Apesar da aprovação com ampla maioria na Câmara, especialistas em insolvência têm criticado o projeto, especialmente pela falta de tempo para um debate adequado sobre a proposta, o que suscita dúvidas sobre a consideração de todas as perspectivas e possíveis impactos que as alterações podem gerar.

Além disso, a Lei de Recuperação de Empresas e Falências já foi alterada recentemente, em 2020, de forma substancial.

Na sequência, o projeto será analisado pelo Senado.

Equipe responsável



Fabio Appendino
f.appendino@rolim.com



Daniel Tardelli Pessoa
d.pessoa@rolim.com



Alessandra R. Torres
a.torres@rolim.com



Daniela Marcos Barone
d.barone@rolim.com



Sophia G. Rezende
s.rezende@rolim.com



Rodrigo Dias
rodrigo.dias@rolim.com



Hiago S. Gurgel Amaral
h.amaral@rolim.com



Pedro Henrique Teixeira
p.teixeira@rolim.com



Marina Farias Pimentel
m.pimentel@rolim.com

São Paulo
+55 (11) 3723-7300

Rio de Janeiro
+55 (21) 3543-1800

Belo Horizonte
+55 (31) 2104-2800

Brasília
+55 (61) 3424-4400

Düsseldorf
+(490) 211 688 519 26

Lisboa
+(351) 21 587 41 40