

FII: renda mensal com *régua* anual.

Como funcionam auditoria e tributação dos fundos de investimento imobiliário — Lei 8.668, CVM 175, avaliação de ativos, lucro caixa versus lucro contábil e as condições da isenção do cotista pessoa física.

O que este material te *entrega*.

- **A estrutura jurídica e regulatória do FII:** Lei nº 8.668/1993, o anexo normativo da Resolução CVM 175 e os papéis de administrador, gestor e auditor independente.
- **A mecânica da distribuição obrigatória:** no mínimo 95% dos lucros apurados em regime de caixa, por semestre — e por que lucro caixa e lucro contábil contam histórias diferentes.
- **Avaliação de ativos e transparência:** valor justo de imóveis, laudos, vacância, inadimplência de locatários e o que a auditoria testa nas demonstrações do fundo.
- **Um diagnóstico editável de 12 perguntas** para administradores, gestores e investidores avaliarem a qualidade de um FII.
- **Próximos passos objetivos** com a MERC: auditoria de fundos e asseguração de informações para o mercado imobiliário.

Material de aplicação prática elaborado pela MERC Group a partir do artigo “Fundo imobiliário (FII): auditoria e tributação”, publicado em 2026 em www.mercgroup.com.br/insights. Este documento tem caráter informativo e não substitui avaliação profissional específica.



Este material não é sobre teoria. É sobre *decisão prática*.

O cotista enxerga o rendimento mensal. A qualidade do fundo está no que ele não vê: avaliação dos ativos, regime de caixa bem apurado e *distribuição sustentável*.

Entre o lucro *caixa* e o valor *justo*.

O QUE ACONTECEU

O FII é um condomínio fechado regido pela Lei nº 8.668/1993 e pela Resolução CVM 175 (anexo específico), que investe em imóveis, direitos reais e títulos do setor (CRI, LCI, cotas de outros FIIs). As cotas são negociadas em bolsa e o fundo não tem personalidade jurídica — o administrador detém os ativos em caráter fiduciário.

A marca registrada do produto é a **distribuição obrigatória**: no mínimo **95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa**, com base em balanço semestral. A apuração caixa difere do lucro contábil — que incorpora ajustes a valor justo, linearização de receitas e provisões — e a ponte entre os dois é peça central da transparência do fundo.

Os imóveis são mensurados a **valor justo**, com laudos de avaliação periódicos: premissas de cap rate, vacância, inadimplência e ciclo imobiliário passam pelo julgamento do avaliador e pelo teste do auditor — em fundos de papel, a régua recai sobre a carteira de CRIs e sua provisão para perdas.

A **isenção de IR do cotista pessoa física** sobre rendimentos exige condições cumulativas: fundo com no mínimo 100 cotistas, cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou balcão organizado e cotista com menos de 10% das cotas — condições que o administrador precisa monitorar e o investidor precisa conferir.

O QUE MUDA NA PRÁTICA

A ponte caixa x contábil precisa fechar. Rendimento distribuído acima do lucro caixa recorrente é sinal de devolução de capital disfarçada — sustentabilidade da distribuição é o primeiro teste.

Laudos de avaliação é estimativa auditável. Premissas de cap rate e vacância confrontadas com contratos reais e mercado — avaliação otimista infla cota patrimonial e distorce decisões.

Fundos de papel são carteiras de crédito. CRIs exigem análise de lastro, subordinação e provisão para perdas — a lógica de perda esperada chegou ao produto imobiliário.

As condições de isenção exigem monitoramento. Número de cotistas e concentração mudam com o mercado secundário — perder a condição muda a tributação do cotista sem aviso.

Como isso afeta a *sua* companhia.

ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO

Responde pela escrituração, pelas demonstrações e pelo monitoramento das condições de isenção — controles sobre apuração caixa e distribuição são o núcleo do dever fiduciário.

GESTOR DE FII DE TIJOLO

Vacância, renegociações e capex definem o caixa distribuível — a comunicação ao mercado precisa conciliar com contratos e laudos, não com expectativa.

GESTOR DE FII DE PAPEL

A carteira de CRIs pede análise de crédito contínua, marcação e provisão — o rendimento alto de hoje pode ser a inadimplência não provisionada de amanhã.

INVESTIDOR INSTITUCIONAL E FAMILY OFFICE

A diligência deve cobrir ponte caixa x contábil, qualidade dos laudos e concentração de locatários ou devedores — o dividend yield isolado não informa risco.

INCORPORADORA OU PROPRIETÁRIO VENDENDO PARA FII

Operações de sale and leaseback e aporte de imóveis exigem avaliação independente e tratamento contábil-tributário estruturado dos dois lados.

DIAGNÓSTICO RÁPIDO

Onde a sua companhia está *hoje*?

Responda Sim ou Não. Cada "Não" é um ponto de atenção prioritário. Os campos deste formulário são editáveis.

	SIM	NÃO	OBSERVAÇÕES
01. As demonstrações do fundo são auditadas e publicadas nos prazos da CVM?			
02. A apuração do lucro em regime de caixa está documentada e revisada a cada semestre?			
03. A ponte entre lucro caixa, lucro contábil e rendimento distribuído é divulgada com clareza?			
04. Os laudos de avaliação dos imóveis são atualizados na periodicidade exigida, com avaliador qualificado?			
05. As premissas dos laudos (cap rate, vacância, inadimplência) são desafiadas pelo administrador?			
06. A receita de locação é conciliada com contratos, com tratamento adequado de carências e descontos?			
07. A inadimplência de locatários e devedores é monitorada, com provisão fundamentada?			
08. Em fundos de papel, os CRIs têm análise de lastro, subordinação e marcação documentadas?			
09. As condições de isenção do cotista PF (100 cotistas, concentração, negociação) são monitoradas?			
10. As transações com partes ligadas (aquisições, locações, taxas) têm governança e divulgação adequadas?			
11. A liquidez do fundo comporta obrigações, capex e distribuição sem stress recorrente?			
12. Os informes periódicos ao mercado conciliam com a escrituração e as demonstrações auditadas?			

Do diagnóstico à *ação*, com a MERC.

MERC Valuation — valuation.mercgroup.com.br

Avaliação de empresas com metodologia de mercado financeiro: DCF, múltiplos e modelagem avançada, com trilha de premissas auditável.

MERC DF — df.mercgroup.com.br

Elaboração e revisão de demonstrações financeiras em conformidade com CPC e IFRS, prontas para auditoria, credores e investidores.

MERC Lastros — lastros.mercgroup.com.br

Verificação independente de lastros para securitizadoras, FIDCs e operações estruturadas, com evidência e rastreabilidade.

Auditoria & Advisory especializada

Auditoria de fundos imobiliários e asseguarção de informações do setor: apuração caixa, avaliação de ativos, carteiras de CRI e a régua da distribuição — para administradores, gestores e investidores.

AGENDAR REUNIÃO

Fale com o nosso time: contato@mercgroup.com.br

Ou fale diretamente com nossos sócios: gabriel.carolei@mercgroup.com.br · bruno.zamboni@mercgroup.com.br

Referências deste material.

NORMAS E REGULAÇÃO BRASILEIRAS

- Lei nº 8.668/1993 — constituição dos fundos de investimento imobiliário.
- Lei nº 9.779/1999 e Lei nº 11.196/2005 — regime tributário do FII e isenção do cotista PF.
- Resolução CVM nº 175/2022 — marco dos fundos de investimento (anexo de FII).
- CPC 28 — Propriedade para Investimento; CPC 46 — Mensuração do Valor Justo.

REFERÊNCIAS INTERNACIONAIS

- IAS 40 — Investment Property (IASB).
- IFRS 13 — Fair Value Measurement (IASB).
- IVS — International Valuation Standards (IVSC), base dos laudos de avaliação.

As referências acima indicam o arcabouço normativo aplicável na data de elaboração deste material (julho de 2026) e podem ser alteradas pelos órgãos emissores. A aplicação a casos concretos exige análise específica. MERC Group — Auditoria do Mercado Financeiro Brasileiro · São Paulo · Brasil.