



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Centro de Documentação e Informação

LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993

Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências.
[\(Ementa com redação dada pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

Art. 2º O Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de quotas, com prazo de duração determinado ou indeterminado.

Art. 3º As quotas dos Fundos de Investimento Imobiliário constituem valores mobiliários sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, admitida a emissão sob a forma escritural.

Art. 4º Compete à Comissão de Valores Mobiliários autorizar, disciplinar e fiscalizar a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as disposições desta lei e as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento.

Art. 5º Os Fundos de Investimento Imobiliário serão geridos por instituição administradora autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, que deverá ser, exclusivamente, banco múltiplo com carteira de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade de crédito imobiliário, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, ou outras entidades legalmente equiparadas.

Art. 6º O patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário.

Art. 7º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 14.754, de 12/12/2023\)](#)

§ 1º No título aquisitivo, a instituição administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

§ 2º No registro de imóveis serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 3º A instituição administradora fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, administrada pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

Art. 8º O fiduciário administrará os bens adquiridos em fidúcia e deles disporá na forma e para os fins estabelecidos no regulamento do fundo ou em assembléia de quotistas, respondendo em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses, descumprimento do regulamento do fundo ou de determinação da assembléia de quotistas.

Art. 9º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo será efetivada diretamente pela instituição administradora, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 7º.

Parágrafo único. Os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do fundo.

Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento elaborado pela instituição administradora, contendo:

I - qualificação da instituição administradora;

II - política de investimento que estabeleça, com precisão e clareza, as definições quanto aos ativos que comporão o patrimônio do fundo para atender seus objetivos;

III - taxa de ingresso ou critério para sua fixação;

IV - remuneração da administradora;

V - divulgação de informações aos quotistas, nos prazos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários;

VI - despesas e encargos do Fundo;
VII - competência e *quorum* de deliberação da Assembléia Geral de Quotistas;
VIII - critérios para subscrição de quotas por um mesmo investidor;
IX - prazo de duração do fundo e as condições de resgate para efeito de liquidação do mesmo;

X - outras especificações, visando à fiscalização do mercado e à clareza de informações, na forma de regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários.

XI - critérios relativos à distribuição de rendimentos e ganhos de capital. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)*](#)

Parágrafo único. 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. [*\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)*](#)

Art. 11. Nas hipóteses de renúncia da instituição administradora, seu descredenciamento pela Comissão de Valores Mobiliários, destituição pela assembléia de quotistas ou sua sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de quotistas que eleger nova instituição administradora para substituí-la, devidamente aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários, constitui documento hábil para averbação, no Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

§ 1º No caso de liquidação extrajudicial da instituição administradora, o liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocará assembléia de quotistas, no prazo de cinco dias úteis, contado da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação, para deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do fundo.

§ 2º Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do fundo até ser procedida a averbação referida no *caput* deste artigo.

§ 3º Se a assembléia de quotistas não eleger nova instituição administradora no prazo de trinta dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

§ 4º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo de Investimento Imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 12. É vedado à instituição administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo de Investimento Imobiliário:

I - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

II - prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 14.754, de 12/12/2023\)*](#)

III - aplicar no exterior recursos captados no País;

IV - aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio fundo;

V - vender a prestação as quotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries;

VI - prometer rendimento predeterminado aos quotistas;

VII - realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e a instituição administradora, ou entre o fundo e o empreendedor.

Art. 13. O titular das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário:

I - não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo;

II - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas.

Parágrafo único. O quotista que não integralizar as quotas subscritas, nas condições estabelecidas no regulamento do fundo ou no boletim de subscrição, ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a administradora, a sua escolha, promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as quotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

Art. 14. À instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário compete:

I - representá-lo ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

II - responder pessoalmente pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis pelo fundo.

Art. 15. As demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário serão publicadas pelas administradoras, na forma que vier a ser regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 16. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. [\(Vide art. 10 da Lei nº 8.894, de 21/6/1994, que revogou a isenção prevista neste artigo\) \(Vide art. 19 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997\)](#)

Art. 16-A. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. [\("Caput" do artigo acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

§ 1º Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte prevista no *caput* as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos de que tratam os incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999, transformado em § 1º com nova redação dada pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009\)](#)

§ 2º O imposto de que trata o *caput* poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009\)](#)

§ 3º A compensação de que trata o § 2º será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009\)](#)

§ 4º A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção nos termos do inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, será considerada exclusiva de fonte. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009\)](#)

§ 5º Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte prevista no *caput* deste artigo as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), de que trata o art. 20-A desta Lei, nos ativos relacionados nos incisos IV e V do *caput* do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. [\(Parágrafo vetado pelo Presidente da República na Lei nº 14.130, de 29/3/2021, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 11/6/2021\)](#)

Art. 17. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de vinte por cento. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

Parágrafo único. [\(Revogado pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005, a partir de 1/1/2006\)](#)

Art. 18. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de quotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de vinte por cento: [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

I - na fonte, no caso de resgate; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

II - às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

Art. 19. O imposto de que tratam os arts. 17 e 18 será considerado: [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

I - antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

II - tributação exclusiva, nos demais casos. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999\)](#)

Art. 20. Aplica-se à instituição administradora, aos seus administradores e gerentes diretamente responsáveis pela administração do fundo, bem como aos demais infratores das normas desta Lei, o disposto no art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, independentemente de outras sanções legais eventualmente cabíveis.

Art. 20-A. Ficam instituídos os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), a serem constituídos sob a forma de condomínio de natureza especial destinado à aplicação, isolada ou conjuntamente, em: [\(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021, e com nova redação dada pela Lei nº 14.421, de 20/7/2022\)](#)

I - imóveis rurais; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

II - participação em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva do agronegócio; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021, e com nova redação dada pela Lei nº 14.421, de 20/7/2022\)](#)

III - ativos financeiros, títulos de crédito ou valores mobiliários emitidos por pessoas físicas e jurídicas que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, na forma do regulamento; (Inciso acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021, e com nova redação dada pela Lei nº 14.421, de 20/7/2022)

IV - direitos creditórios do agronegócio e títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio, inclusive certificados de recebíveis do agronegócio e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento em direitos creditórios não padronizados que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio nos referidos direitos creditórios; (Inciso acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021)

V - direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais, ativos financeiros emitidos por pessoas físicas e jurídicas que integrem a cadeia produtiva do agronegócio e títulos de securitização emitidos com lastro nesses direitos creditórios ou nos ativos financeiros emitidos por pessoas físicas e jurídicas que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, inclusive cédulas de produto rural físicas e financeiras, certificados de recebíveis do agronegócio e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento em direitos creditórios não padronizados que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio nos referidos direitos creditórios; (Inciso acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021, e com nova redação dada pela Lei nº 14.421, de 20/7/2022)

VI - cotas de fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I, II, III, IV e V deste *caput*. (Inciso acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021)

§ 1º Os Fiagro poderão arrendar ou alienar os imóveis rurais que venham a adquirir. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021)

§ 2º No arrendamento de imóvel rural pelos Fiagro, prevalecerão as condições livremente pactuadas no respectivo contrato, ressalvado que, na falta de pagamento dos valores devidos pelo arrendatário, eventual determinação judicial de desocupação coincidirá com o término da safra que esteja plantada na época do inadimplemento, quando aplicável, respeitado o prazo mínimo de 6 (seis) meses e máximo de 1 (um) ano. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021)

§ 3º Incluem-se no rol de ativos constantes do inciso III do *caput* deste artigo os títulos de crédito e os valores mobiliários previstos na:

I - Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994;

II - Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004; e

III - Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021)

(Item acrescido pela Lei nº 14.421, de 20/7/2022)

Art. 20-B. Os Fiagro serão constituídos com prazo de duração determinado ou indeterminado, sob a forma de:

I - condomínio aberto; ou

II - condomínio fechado.

Parágrafo único. Poderão ser criadas categorias de Fiagro, com estabelecimento de requisitos de funcionamento específicos, de acordo com:

I - o público que poderá subscrever as cotas de sua emissão; e

II - a natureza dos investimentos a serem realizados pelos fundos. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

Art. 20-C. Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos e distribuídos, quando distribuídos pelos Fiagro, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). [\(Artigo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

Art. 20-D. Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fiagro sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I - na fonte, no caso de resgate;

II - às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou aos ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

Art. 20-E. As cotas dos Fiagro podem ser integralizadas em bens e direitos, inclusive imóveis. [\(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

§ 1º O pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação dos fundos. [\(Parágrafo vetado pelo Presidente da República na Lei nº 14.130, de 29/3/2021, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 11/6/2021\)](#)

§ 2º Na alienação ou no resgate das cotas referidas no § 1º deste artigo, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas. [\(Parágrafo vetado pelo Presidente da República na Lei nº 14.130, de 29/3/2021, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 11/6/2021\)](#)

§ 3º Os imóveis rurais destinados à integralização de cotas dos Fiagro deverão ser previamente avaliados por profissional ou por empresa especializada, nos termos de regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

Art. 20-F. Aplicam-se aos Fiagro o disposto nos arts. 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º, nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XI do *caput* do art. 10, e nos arts. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16-A, 19 e 20 desta Lei. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 14.130, de 29/3/2021\)](#)

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 25 de junho de 1993, 172º da Independência e 105º da República.

ITAMAR FRANCO

Fernando Henrique Cardoso