

São Paulo, 08 de fevereiro de 2017

À COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Superintendência de Desenvolvimento de Mercado

Rua Sete de Setembro, 111, 23º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Via e-mail: audpublicasdm0816@cvm.gov.br

Ref.: *Audiência Pública SDM n.º 08/2016, que tem por objeto dispor sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro – CIC hoteleiro.*

Prezados,

Conforme edital de Audiência Pública SDM n.º 068/2016 (“Edital”), disponibilizado no endereço digital desta D. Autarquia, o escritório Albino Advogados Associados – AAA (“Albino Advogados Associados”), vem, pela presente, encaminhar suas considerações e sugestões com relação à minuta de instrução da CVM proposta por esta D. Autarquia (“Minuta”).

1. SUGESTÕES E COMENTÁRIOS À MINUTA

1.1. Dispensa de Registro de Oferta Pública.

1.1.1. A necessidade de registro de oferta pública e não de dispensa de registro implica no pagamento da Taxa de Fiscalização e sujeitaria os ofertante de CICs ao pagamento de 0,64% do valor total da oferta, limitado, atualmente, a R\$ 283.291,10 por registro. Entretanto, acreditamos que, em razão das peculiaridades dos empreendimentos imobiliários a que estão vinculados os CIC objeto desta Minuta, este valor seria oneroso ao empreendimento e prejudicaria o desenvolvimento destes projetos, que são importantes no desenvolvimento do mercado de hotelaria no Brasil. Desta forma, sugerimos que seja adotada a metodologia de dispensa de registro de oferta, e sejam alterados os itens abaixo, indicados, assim como as demais referências a “registro de oferta pública” para “dispensa de registro de oferta pública”.

Seção II – *Dispensa de Registro da Oferta*

*“Art. 6º O pedido de **dispensa de registro de oferta pública de distribuição de CIC H**oteleiro deve ser requerido pelos Ofertantes e pela Operadora, em conjunto, à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE.”*

“Art. 7º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC deve ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

~~VII – comprovante do pagamento da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários, relativa ao registro de emissão.”~~

*“Art. 29. Encontra-se automaticamente dispensada de registro, sem a necessidade do pedido de que trata o art. 6º, a oferta pública de distribuição de CIC **H**oteleiro que:*

§ 1º Os Ofertantes não podem se valer da dispensa automática de que trata o inciso I antes de decorrido 1 (um) ano do encerramento da distribuição pública ~~registrada ou~~ dispensada de registro pela CVM.”

1.2. Especificação das definições da Minuta.

1.2.1. O artigo 2º da Minuta dispõe sobre diversos termos definidos a serem utilizados na Minuta. Entendemos que (a) o termo definido “CIC Hoteleiro” deve ser alterado em linha com o conceito do inciso IX, art. 2º da Lei 6.385 de 7 de dezembro de 1976 para evitar que operações puramente imobiliárias possam ser classificadas como CICs Hoteleiros, (b) o termo definido “Ofertantes” deve abranger apenas a partes responsáveis por efetivamente ofertar, ou seja vender ou realizar esforços de venda, as unidades imobiliárias vinculadas ao CICs, além disso, existem estruturas em que a efetiva operação dos condo-hotéis é realizada por prestadores de serviços contratados, que não devem ser responsabilizados por todas as obrigações dos ofertantes, sendo necessário a criação de um novo termo definido para “Sociedade Operadora” que deverá abranger apenas a sociedade que opere o empreendimento. Adicionalmente, visando segregar as responsabilidades, é importante que os itens da Minuta indicados abaixo sejam alterados.

“Art. 1º Esta Instrução dispõe sobre a oferta pública de distribuição de ~~contratos de investimento coletivo~~ CIC Hhoteleiro que apresente as seguintes características:”

“Art. 2º Para os fins desta Instrução, considera-se:

I – “CIC Hhoteleiro” o conjunto de instrumentos contratuais ofertados publicamente no âmbito de projetos imobiliários, vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro *advindos do esforço do empreendedor hoteleiro ou de terceiros.*

II – “Ofertantes” ~~a sociedade operadora do empreendimento,~~ a sociedade incorporadora *na qualidade de sociedade responsável pela venda das unidades imobiliárias autônomas vinculadas ao CIC hoteleiro* e qualquer outra pessoa que ~~assuma obrigações perante os investidores, nos termos do~~ *realize esforços de venda unidades imobiliárias autônomas vinculadas ao CIC hoteleiro.*

(...)

V – “Sociedade Operadora” *a sociedade operadora do empreendimento, ou outra pessoa que assuma obrigações perante os investidores, em relação à operação do empreendimento, nos termos do CIC hoteleiro, excetuadas eventuais sociedades que sejam prestadores de serviços hoteleiros à operadora do empreendimento.*”

“Art. 6º O pedido de *dispensa de* registro de oferta pública de distribuição de CIC Hhoteleiro deve ser requerido pelos Ofertantes *e pela Operadora*, em conjunto, à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE.”

“Art. 7º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC Hoteleiro deve ser instruído com os seguintes documentos

(...)

V – declaração de acordo com o Anexo 7-V, assinada pelos administradores dos Ofertantes a que se refere o art. 36 desta Instrução, devidamente qualificados.”

“Art. 14. O registro de distribuição do CIC Hoteleiro caducará se o Anúncio de Início de Distribuição não for divulgado em 180 (cento e oitenta) dias após a sua obtenção.

(...)

§ 1º O Anúncio de Início de Distribuição deve ser comunicado à SRE e divulgado na página dos Ofertantes e da Sociedade Operadora na rede mundial de computadores.”

“Art. 17. Enquanto a distribuição do CIC Hoteleiro estiver em curso, os Ofertantes, ou aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, estão obrigados a:”

“Art. 19. As informações divulgadas sobre a oferta, durante todo o período da distribuição, devem ser:

(...)

§ 2º A SRE pode exigir dos Ofertantes, e conforme o caso da Sociedade Operadora, as informações adicionais que julgar adequadas, além de advertências e considerações que entender cabíveis para a análise e compreensão do Prospecto e do Estudo de Viabilidade pelos investidores.”

“Art. 36. Os administradores dos Ofertantes e da Sociedade Operadora, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas respectivamente aos ofertantes e à Sociedade Operadora por esta Instrução”.

1.3. Dispensa do Registro de Emissor de Valores Mobiliários.

1.3.1. Considerando que a Sociedade Operadora, nem sempre realiza esforços de venda, sugerimos ajustar a redação para evidenciar que, ainda que a Sociedade Operadora que não realize de oferta pública, estará dispensada de registro de emissor de valores mobiliários, se os empreendimentos imobiliários que opera, realizem apenas oferta públicas de CIC.

“Art. 31. A ~~S~~sociedade ~~O~~peradora que atuar exclusivamente no âmbito de empreendimento hoteleiro em relação aos qual as respectivas ~~que~~ ofertas ~~r~~envolvam exclusivamente CIC ~~H~~oteleiro nos termos desta Instrução é dispensada do registro de emissor de valores mobiliários.”

1.4. Forma Societária da Sociedade Operadora.

1.4.1. Dentre as estruturas mais utilizadas para exploração de empreendimentos de condo-hotel encontra-se a sociedade em conta de participação, sociedade que aparece perante terceiros, pois é representada por sua sócia ostensiva. A redação do art. 32 da Minuta poderá gerar confusão sobre a possibilidade da utilização da sociedade em conta de participação, de forma que sugerimos a sua exclusão.

~~“Art. 32. A sociedade operadora pode organizar-se como sociedade anônima ou sociedade limitada.”~~

1.5. Quórum de Deliberação.

1.5.1. Em determinadas situações, os investidores participam diretamente da Sociedade Operadora detendo participação societária na mesma. Nestes casos, entendemos que as deliberações devem ser tomadas segundo esta participação societária e não como base nas frações ideais do condomínio.

“Art. 34. A partir do terceiro ano após o início do funcionamento do empreendimento hoteleiro, os condôminos, reunidos em assembleia, podem dispensar a ~~S~~sociedade ~~O~~peradora do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações previstas no art. 33.

(...)

§ 3º Na hipótese de os condôminos figurarem como sócios da Sociedade Operadora, as deliberações previstas no caput poderão ser tomadas pelo voto de no mínimo um quinto do total das participações societárias emitidas pelo Sociedade Operadora.”

2. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sendo essas as sugestões que tínhamos para o momento, aproveitamos a oportunidade para protestar a mais elevada estima e consideração.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos sobre as observações indicadas nesta correspondência.

Albino Advogados Associados