

São Paulo, 08 de fevereiro de 2017.

À

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Superintendência de Desenvolvimento de Mercado

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 23º andar

Centro - Rio de Janeiro - RJ – 20050-901

(transmissão via e-mail: audpublicaSDM0816@cvm.gov.br)

Ref.: Manifestação à minuta de instrução proposta na Audiência Pública SDM n.º 08/2016, que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo – CIC hoteleiro.

Prezados Senhores,

O SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP, entidade sindical, inscrito no CNPJ sob nº. 61.687.117/0001-80, com sede na Rua Dona Veridiana, 55 - Santa Cecília, São Paulo, 01238-010, neste ato representado pelo Coordenador do seu Conselho Jurídico, em atenção à Audiência Pública SDM nº 08/16 (“Audiência Pública”), divulgada em 10 de novembro de 2016 e aberta para manifestação à minuta de instrução proposta para regulamentação das ofertas públicas de distribuição de contratos de investimento coletivo – CIC hoteleiro (“Minuta de Instrução”), vem pela presente, apresentar os comentários e sugestões à referida minuta, notadamente com relação aos aspectos destacados no Edital da Audiência Pública em questão.

Solicita-se que eventuais e futuras comunicações decorrentes da presente sejam encaminhadas ao seguinte endereço:

SINDUSCON-SP

At. Alexandre Tadeu Navarro Pereira Gonçalves

Rua Dona Veridiana, 55 - Santa Cecília

01238-010 São Paulo - SP

Telefone: 55(11) 3334-5676 ou 55(11) 3511-9901

e-mail: tadeu@navarro.adv.br e conselhojuridico@sindusconsp.com.br

site: <http://www.sindusconsp.com.br/>

Atenciosamente,

SINDUSCON-SP

Alexandre Tadeu Navarro Pereira Gonçalves

Comentários à Audiência Pública SDM nº 08/2016

1. Comentários

1.1. Público destinatário da oferta (art. 5)

Além de manter os critérios atuais de qualificação dos investidores, nos termos da Instrução CVM nº 593/2013, o presente artigo propõe critérios alternativos, ao permitir que as ofertas de CIC hoteleiro, seja destinada também a pessoas naturais ou jurídicas que possuam, ao menos, (a) R\$ 1.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio, ou (b) um investimento em CIC, cujo empreendimento hoteleiro esteja em operação por prazo superior a um ano.

Com base na experiência que possuímos no setor, acreditamos que o critério proposto representa uma limitação relevante ao investidor, principalmente aos que desejam adquirir unidades autônomas em empreendimentos localizados fora das grandes capitais, onde o valor de mercado dos imóveis costuma ser inferior ao patrimônio estipulado pela Minuta. Assim sugerimos a seguinte redação para este artigo:

“Art. 5º [...]

II – às pessoas naturais que possuam, ao menos, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio e que, adicionalmente, subscrevam o termo previsto no Anexo 5; ou

III – às pessoas naturais que possuam, ao menos, um investimento em CIC cujo empreendimento hoteleiro esteja em operação por prazo superior a um ano e que, adicionalmente, subscrevam o termo previsto no Anexo 5; ou

IV – às pessoas naturais, descendentes ou ascendentes que, mesmo não sendo investidores credenciados, que recebam em doação CIC Hoteleiro de investidor qualificado que tenha relação de parentesco como ascendente ou descendente e que, adicionalmente, subscrevam o termo previsto no Anexo 5; ou

V – às pessoas naturais que possuam, ao menos, patrimônio equivalente ao dobro da oferta e que, adicionalmente, subscrevam o termo previsto no Anexo 5; ou

VI – às pessoas naturais que aceitem Oferta de CIC Hoteleiro que garanta aos investidores que não haverá risco de aporte adicional de capitais por período de, no mínimo, cinco anos a partir da abertura do empreendimento hoteleiro; ou

Em que pese as sugestões acima, tendo em vista que a CVM está tratando o CIC Hoteleiro como um valor mobiliário, ressaltamos nosso entendimento de que esta limitação deve ser revista para não prejudicar mais ainda o mercado imobiliário brasileiro, que está passando por momentos de crises subsequentes e precisa dos necessários estímulos públicos para reerguer.

1.2. Estudo de Viabilidade Econômica (Art. 7, inciso II)

O inciso II, do artigo 7º da Minuta de Instrução, estabelece que para o pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC, o ofertante deve apresentar estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro.

Apenas para padronizar as informações a serem prestadas pelos ofertantes, solicitamos que o estudo de viabilidade econômica previsto no rol de documentos do artigo 7º da Minuta de Instrução, seja elaborado com base na Norma Brasileira Registrada (“NBR”) aprovada pela Associação

Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”) nº 13.532/1995, em substituição das informações previstas no Anexo 7-II da Minuta de Instrução. Assim, segue sugestão de redação para o referido inciso:

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

(...)

II – estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro, elaborado por profissional ou empresa independente, elaborado de acordo com a Norma Brasileira Registrada, aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas nº 13.532/1995 (“NBR nº 13.532/1995”);

1.3. Dever de fiscalização da atuação dos corretores de imóveis (art. 16)

A Minuta de Instrução confere às sociedades incorporadoras o dever de fiscalizar a atividade dos corretores de imóveis, adotando nessa direção práticas e procedimentos destinados a assegurar o cumprimento da regulamentação.

Como sindicato que representa o setor da construção, sabemos que não cabe às incorporadoras fiscalizar a atividade dos corretores de imóveis. Os corretores de imóveis são fiscalizados e regulamentados pela Lei 6.530/78, que atribui aos Conselhos Regionais e ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis a fiscalização do exercício da profissão de Corretores de Imóveis.

Assim sendo, sugerimos a exclusão do artigo 16 da Minuta da Instrução por entender que ele excede os limites das atribuições das incorporadoras e da própria CVM, uma vez que contraria o previsto na referida Lei.

1.4. Dispensa automática de registro de distribuição (art. 29 e 30)

Considerando o cenário atual do país, a crise no setor imobiliário e a quantidade de unidades que voltam para as mãos das incorporadoras, para posterior revenda, sugerimos que o Art. 30 da Minuta de Instrução seja alterado para estabelecer a dispensa de registro para a revenda de unidades até o limite de ao menos 30% (trinta por cento) das unidades autônomas do respectivo empreendimento, conforme aplicável para os empreendimentos que já tenham sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM, devendo o caput do artigo 30 vigorar com a seguinte redação:

“Art. 30. Também se encontra automaticamente dispensada de registro a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro que corresponda à revenda de até 30% (trinta por cento) das unidades autônomas de empreendimento hoteleiro.”

1.5. Da possibilidade de criação de procedimento para “registro” provisório de CIC Hoteleiro.

Pela Lei de Condomínio e Incorporações é vedado o lançamento do empreendimento sem o registro da incorporação. Contudo é permitido o anúncio de “breve lançamento” ou “pré-lançamento”, sem comercialização, com indicação de que esta somente ocorrerá após o registro do memorial de incorporação.

Isso é uma prática comum e bastante útil, por meio da qual os empreendedores/ofertantes fazem saber ao público-alvo (ofertados) que um determinado produto será lançado em breve, em determinado local, após o preenchimento dos requisitos legais para tanto.

A prática é muito importante para que as incorporadoras sintam o apetite do mercado para determinado tipo de produto, evitando custos desnecessários e prejuízos, já que mitigam o lançamento de empreendimentos fadados ao insucesso de vendas.

Assim, sugerimos a inclusão na Minuta de Instrução de dispositivo que permita às incorporadoras realizarem testes de mercado antes do efetivo lançamento, mesmo que para isso a CVM sejam obrigados a incluir informação em todos os materiais informativos que se trata de prospecção preliminar sujeita à aprovação da CVM.

Ficamos à disposição para colaborar da forma mais proveitosa aos interesses do mercado de capitais e pelos meios que forem entendidos adequados por V.Sas.

Atenciosamente,

SINDUSCON-SP

Alexandre Tadeu Navarro Pereira Gonçalves