



DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Praia do Flamengo, 278, 8º Andar – Flamengo.
22210-030 Rio de Janeiro RJ Brasil
Tel. (55 21) 3907-7017 - Fax: (55 21) 3907-7003

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2017.

VIA E-MAIL

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A/C: Superintendência de Desenvolvimento de Mercado

audpublicaSDM0816@cvm.gov.br

Ref: EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/2016: Comentários e sugestões

Prezados Senhores,

1. Em resposta ao edital de audiência pública da Superintendência de Desenvolvimento de Mercado (“SDM”) nº 08/2016, datado de 10 de novembro de 2016 (“Edital de Audiência Pública” e “Minuta de Instrução”), cordialmente apresentamos os nossos cumprimentos pela iniciativa dessa D. Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em buscar entender a realidade do mercado de condo-hotéis, e assim manter um ininterrupto processo de aperfeiçoamento das normas.
2. Essa D. Comissão propõe disciplinar através de uma Instrução Normativa própria, apenas as ofertas públicas de distribuição do primeiro modelo de CIC hoteleiro, que compreende a alienação de unidades autônomas, que passariam a ser regulamentadas, exclusivamente, pelas regras estabelecidas na nova Instrução Normativa, afastando-se, desse modo, a incidência da Instrução CVM nº 400, de 2003, e da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015. A nova instrução, portanto, pretende estabelecer um novo marco regulatório para essas ofertas em substituição às regras atualmente em vigor.
3. A STX Desenvolvimento Imobiliário S.A, desde 2014 teve uma longa jornada de aprendizado, em que a CVM buscou em conjunto com os ofertantes, soluções para ofertas de contratos coletivos (CIC) que permitiu a dispensa de registro de oferta e posteriormente culminou na emissão da Deliberação nº 734, de 17 de março de 2015.
4. Com satisfação mencionamos que a STX e suas coligadas já concluíram o 1º condo-hotel, e neste obteve a dispensa de registro por esta D. Comissão, o Soft Inn Rio, que já se encontra em operação, bem como está em processo de obras do 2º condo-hotel, Soft Inn São Paulo, também dispensado de registro, onde vem logrando exitosa comercialização durante os anos de 2016 e 2017 apesar da conjuntura bastante adversa.

5. Ao passo que com a finalidade de aliar aos seus interesses, de suas coligadas e de outros agentes do mercado vem, por meio do presente, respeitosamente à presença dessa D. Comissão, apresentar seus comentários ao presente Edital, de acordo com as considerações a seguir:

Redação Proposta pela CVM	Sugestão STX
<p>Art. 5º As ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro, realizadas nos termos desta Instrução, devem ser destinadas exclusivamente:</p> <p>I – (...);</p> <p>II – <u>às pessoas naturais ou jurídicas que possuam, ao menos, R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) de patrimônio</u> e que, adicionalmente, subscrevam o termo previsto no Anexo 5; ou</p>	<p>Sugerimos que seja incluída na redação que <u>grifamos</u> uma alternativa de investimento mínimo de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na oferta, vez que julgamos ser uma forma de fomentar o desenvolvimento e o crescimento do mercado hoteleiro no Brasil, sendo certo que esta alternativa já vem sendo aplicada através da Deliberação nº 734/2015 e tem sido satisfatória ao mercado imobiliário de condo-hotéis.</p>
<p>Art. 19. As informações divulgadas sobre a oferta, durante todo o período da distribuição, devem ser:</p> <p>(...)</p> <p><u>§ 2º A SRE pode exigir dos Ofertantes 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.</u></p>	<p>Sugerimos que na redação <u>grifada</u>, desde já, seja pré-definidas quais informações serão necessárias para análise do pedido de registro, podendo então ficar taxativamente limitadas no rol de exigências especificadas nos anexos 7-I e 7-II.</p> <p>Entendemos que a redação ora apresentada pela D.Comissão, pode gerar interpretações diversas, subjetivas e prolongar o tempo de análise, podendo impactar severamente no cronograma dos ofertantes, além do retrabalho desta D.Comissão.</p>
<p>Art. 22. <u>O material publicitário não pode conter informações diversas ou inconsistentes com as constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica.</u></p>	<p>Sugerimos que seja desde já incluída na redação <u>grifada</u> indicações específicas de formatação e fontes para elaboração dos materiais publicitários, a fim de facilitar a compreensão e evitar diversas formulações de exigências que conseqüentemente trará grande retrabalho desta D.Comissão, bem com morosidade para aprovações.</p>
<p>Art. 23. A utilização de qualquer texto publicitário para oferta, anúncio ou promoção da distribuição, por qualquer forma ou meio veiculados, não depende</p>	<p>Sugerimos que seja incluído na redação que <u>grifamos</u> a possibilidade de apresentar o material publicitário posteriormente ao pedido de registro</p>

<p>de prévia aprovação da SRE, ficando os ofertantes responsáveis pela conformidade do material com as disposições desta Seção.</p> <p><u>§ 1º Se assim quiserem, os ofertantes podem submeter, uma única vez, o material publicitário que pretendem utilizar na oferta à aprovação da SRE, concomitantemente ao pedido de registro da oferta.</u></p>	<p>e/ou a concessão deste, vez que considerando a dinâmica do mercado imobiliário, é necessária a elaboração de materiais compatíveis com o momento mercadológico, e garantir a saudável concorrência, ao passo que fica improvável prever todas as hipóteses de publicidade antes do pedido de registro.</p>
<p>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 hoteleiro que:</p> <p>I – <u>compreenda até 10% das unidades autônomas de empreendimento hoteleiro que já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM;</u> ou</p> <p>II – (...).</p> <p><u>§ 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.</u></p> <p>(...)</p>	<p>Sugerimos que seja ajustado o percentual descrito do inciso I que <u>grifamos</u> para 50%, levando em consideração a realidade mercadológica, em que por fatores alheios à vontade, em algumas ocasiões a incorporada acaba ficando com estoque elevado e se vê compelida a aguardar o momento mais adequado para reapresentá-lo ao mercado e este poderá ocorrer a qualquer tempo ante a flutuação da economia.</p> <p>Ainda nesta linha de raciocínio, entendemos dispensável a regra de prazo descrito no §1º.</p>
<p>Art. 30. Também se encontra automaticamente dispensada de registro a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro <u>que corresponda à revenda de até 5 (cinco) unidades autônomas de empreendimento hoteleiro.</u></p> <p>(...)</p> <p><u>§ 2º A dispensa automática de que trata o caput não pode ser utilizada pela sociedade incorporadora do empreendimento hoteleiro antes de decorrido 1 (um) ano do encerramento da distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM.</u></p>	<p>Sugerimos que seja ajustado a quantidade do caput que <u>grifamos</u> para o percentual de 40%, pois entendemos que fica mais compatível com a realidade mercadológica e seria um incentivo a promover o mercado secundário ainda muito inexpressivo.</p> <p>Ante a realidade mercadológica, em que por fatores alheios à vontade, em algumas ocasiões a incorporada acaba ficando com estoque elevado e se vê compelida a aguardar o momento mais adequado para reapresentá-lo ao mercado e este poderá ser a qualquer tempo ante a flutuação da economia, ao passo que entendemos ser mais</p>

STX

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Praia do Flamengo, 278, 8º Andar - Flamengo.
22210-030 Rio de Janeiro RJ Brasil
Tel. (55 21) 3907-7017 - Fax: (55 21) 3907-7003

	adequado a dispensa da regra de prazo descrito no §2º.
--	--

6. São estas, pois, as observações e sugestões que trazemos, respeitosamente, na esperança de ter contribuído com a atividade normativa desta ilustre Comissão de Valores Mobiliários.
7. Sendo o que nos cumpria para o momento, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração. Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

STX Desenvolvimento Imobiliário S.A