

VELLOZA & GIROTTTO ADVOGADOS ASSOCIADOS

Comentários à Minuta de Instrução que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo – CIC hoteleiro, objeto da Audiência Pública SDM nº 08/16.

- **COMENTÁRIO GENÉRICO:**

Os Contratos de Investimento Coletivo são considerados ativos financeiros nos termos do Artigo 2º, inciso V, alínea “d”, da Instrução CVM nº 555/14. Ainda, nos termos do art. 103 e seu inciso III, da mesma Instrução, “III – não há limite de concentração por modalidade de ativo financeiro para o investimento em: (...) d) valores mobiliários diversos daqueles previstos no inciso I, desde que objeto de oferta pública registrada na CVM, observado, ainda, o disposto no § 4º”.

Neste sentido, gostaríamos de entender qual é a visão da CVM a respeito da aquisição de CIC Hoteleiros pelos fundos de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM nº 555/14.

- **ARTIGO 7º:**

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

I – prospecto da oferta, contendo, ao menos, as informações previstas no Anexo 7-I;

II – estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro, elaborado por profissional ou empresa independente e que contenha, ao menos, as informações previstas no Anexo 7-II;

III – modelo de declaração do investidor elaborado de acordo com o Anexo 5;

IV – modelo de todos os instrumentos contratuais que compõem o CIC;

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;

VI – material publicitário a ser utilizado na oferta, se houver;

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

VIII – minuta de Anúncio de Início de Distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 7-VIII;

IX – minuta de Anúncio de Encerramento de Distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 7-IX; e

X – certidão de ônus reais dentro do prazo de validade.”

Comentário Velloza e Giroto:

Sugerimos acrescentar no inciso VI a referência à Seção V da Instrução, de modo a esclarecer que a submissão do material publicitário para aprovação da CVM é uma faculdade dos Ofertantes. Assim, referido inciso VI passaria a ter a seguinte redação: “*VI – material publicitário a ser utilizado na oferta, se houver, observado o disposto na Seção V desta Instrução;*”.

Sugerimos, ainda, alterar o inciso X para constar a certidão de matrícula do imóvel, pois neste documento constará todas as características do imóvel e o registro da incorporação do empreendimento (a matrícula vinha sendo aceita pela CVM nos processos de dispensa).

Assim, referido inciso X passaria a ter a seguinte redação: “*X – certidão de matrícula do imóvel, dentro do prazo de validade*”.

• ARTIGO 17:

“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:

I – colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, os documentos referidos no art. 7º, incisos I, II, IV e V.

II – fornecer cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica aos corretores de imóveis que participam da distribuição;

III – obter dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo 5;

IV – atualizar, semestralmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 7º, incisos I, II, e V, colocando a respectiva atualização à disposição do público em página na rede mundial de computadores; e

V – verificar se os aceitantes da oferta cumprem algum dos requisitos de qualificação estabelecidos no art. 5º desta Instrução.

Parágrafo único. Para o cumprimento do dever estabelecido no inciso V, os ofertantes podem fazer uso dos seguintes documentos:

I – extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional;

II – declaração de imposto de renda; ou

III - escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI);”

Comentário Velloza e Girotto:

Sugerimos incluir no inciso III a referência aos incisos II e III do artigo 5º, de modo a ficar claro que a declaração do Anexo 5 deve ser obtida para tais investidores apenas.

Assim, referido inciso III passaria a ter a seguinte redação: “III – obter dos aceitantes da oferta, que se enquadrem nos incisos II e III do artigo 5º desta Instrução, por escrito, a declaração prevista no Anexo 5;”.

Sugerimos que o prazo previsto no inciso IV seja o mesmo estabelecido na Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, ou seja, de 1 (um) ano. Tal adequação visa a padronização do prazo para todos os participantes de mercado a fim de que tenham um tratamento isonômico, bem como a redução dos custos envolvidos com a atualização de tais documentos. Caso o prazo seja mantido como sugerido na minuta, os custos dessa atualização serão repassados ao investidor, encarecendo o produto e possivelmente impactando nos resultados do empreendimento.

Sugerimos alterar o inciso III do Parágrafo Único, para constar uma ou mais certidões de matrícula de imóveis, cujo valor de aquisição ou valor de mercado, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00. O intuito aqui é de permitir que algum potencial investidor que declare que o valor do seu imóvel encontra-se desatualizado na matrícula/escritura de compra e venda do imóvel, possa participar da oferta caso seja comprovado que o valor de mercado do seu patrimônio imobiliário é maior ou igual a R\$ 1.000.000,00. Tal comprovação pode ser realizada mediante apresentação de laudo de avaliação ou, ainda, mediante avaliação a ser realizada por corretor de imóvel contratado ou aceito pela

Incorporadora, sendo que, nesta hipótese, a Incorporadora responderia em caso de negligência ou má conduta na realização da avaliação por tal corretor.

Assim, referido inciso III passaria a ter a seguinte redação: “*III – matrícula(s) de imóvel(eis), cujo valor de aquisição, individual ou agregado (caso aplicável), seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00, conforme escritura de aquisição registrada na(s) matrícula(s) do(s) competente(s) Registro Geral de Imóveis (RGI) acompanhado, caso aplicável, de laudo(s) de avaliação ou de avaliação realizada por corretor de imóvel, observado o parágrafo segundo.*”

Parágrafo Primeiro: (...)

Parágrafo Segundo: Caso o investidor declare que o valor do patrimônio imobiliário previsto na(s) matrícula(s) ou na(s) escritura(s) de venda e compra é inferior ao valor de mercado, poderá apresentar laudo(s) de avaliação elaborado por avaliador independente, aprovado pelo Incorporador, ou, ainda, avaliação realizada por corretor de imóvel contratado ou aprovado pelo Incorporador, sendo certo que em ambas as situações, o Incorporador deverá agir com diligência na aceitação de tal(is) avaliação(ões).”

Sugerimos, ainda, incluir um parágrafo terceiro ao artigo 17 possibilitando que os documentos referidos nos incisos I a III possam ser considerados em conjunto quando mais de um investidor adquirir um CIC em condomínio.

• **ARTIGO 29:**

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

I – compreenda até 10% das unidades autônomas de empreendimento hoteleiro que já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM; ou

II – compreenda, exclusivamente, unidades autônomas que tenham sido objeto de Direito de Retratação, distrato ou rescisão contratual e integrem empreendimento hoteleiro que já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM.

(...)”

Comentário Velloza e Giroto:

Sugerimos incluir no inciso I a referência sobre a titularidade das unidades autônomas para evitar dúvidas futuras, bem como evitar confusão com a hipótese do artigo 30.

Assim, referido inciso I passaria a ter a seguinte redação: “I – compreenda até 10% das unidades autônomas de empreendimento hoteleiro que já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM, de propriedade ou cujos direitos aquisitivos pertençam à incorporadora ou a outro participante da incorporação imobiliária, como o proprietário ou detentor dos direitos aquisitivos do terreno, o construtor ou o fornecedor de materiais utilizados na construção”.

- **ARTIGO 30:**

“Art. 30. Também se encontra automaticamente dispensada de registro a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro que corresponda à revenda de até 5 (cinco) unidades autônomas de empreendimento hoteleiro.

§ 1º A dispensa automática de que trata o caput não pode ser reutilizada pelo mesmo ofertante em relação ao mesmo CIC hoteleiro dentro do prazo de 12 (doze) meses, contado da data de encerramento da oferta.

§ 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.”

Comentário Velloza e Giroto:

Sugerimos incluir mais uma hipótese de dispensa automática de registro, para as ofertas que correspondam à revenda de mais de 5 (cinco) unidades autônomas de um mesmo empreendimento hoteleiro e que sejam todas adquiridas por um único investidor.

“Art. 30. Também se encontra automaticamente dispensada de registro a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro que:

I - corresponda à revenda de até 5 (cinco) unidades autônomas de empreendimento hoteleiro; ou
II - corresponda à revenda de mais de 5 (cinco) unidades autônomas de um mesmo empreendimento hoteleiro e que sejam todas adquiridas por um único investidor.”

• **ARTIGO 34:**

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

§ 1º A convenção de condomínio deve prever que a deliberação referida no caput deve ser aprovada, em primeira ou segunda convocação, por quórum especial que atenda, cumulativamente, as seguintes condições:

I – aprovação pela maioria de votos dos condôminos presentes, computados os votos na forma prevista no parágrafo único do art. 1352 do Código Civil; e

II – aprovação pelas frações ideais que representem, no mínimo, um quinto do total.

§ 2º A convenção de condomínio deve prever ainda que a deliberação referida no caput deve constar expressamente da convocação da respectiva assembleia e que nela não pode votar a sociedade operadora do empreendimento hoteleiro.”

Comentário Velloza e Girotto:

Sugerimos alterar o prazo previsto no artigo 34 para que seja permitido aos condôminos, desde a data de instalação do condomínio, dispensar a sociedade operadora do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações previstas no art. 33. Tal deliberação dependerá de um quórum qualificado, de forma que não há motivo para que o prazo seja tão longo (3 anos). Neste sentido, os investidores deveriam poder optar por tal dispensa desde o primeiro momento de existência do condomínio, observando que a incorporadora não poderá votar sobre tal matéria, a fim de preservar a vontade dos condôminos que efetivamente serão os beneficiados e/ou prejudicados por tal decisão (devendo ser incluída essa previsão no § 2º do artigo 34).

Assim, referido artigo 34 e seu § 2º passariam a ter a seguinte redação: *“Art. 34. A partir da*

Assembleia de instalação do Condomínio do empreendimento hoteleiro, os condôminos, reunidos em assembleia, podem dispensar a sociedade operadora do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações previstas no art. 33.

(...)

*§ 2º A convenção de condomínio deve prever, ainda, que a deliberação referida no **caput** deve constar expressamente da convocação da respectiva assembleia e que nela não podem votar a sociedade operadora e a incorporadora do empreendimento hoteleiro”.*

.