

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM No. 08/2016

Minuta de Instrução que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo – CIC hoteleiro

Dispositivo	Sugestão	Fundamentação
Artigo 2º, II	Tornar alternativo, a critério da sociedade incorporadora, se as operadoras do empreendimento também serão ofertantes	O verdadeiro agente do negócio é a sociedade incorporadora. Transformar o operador hoteleiro em ofertante poderá gerar restrições às substituições dos operadores em prol da eficiência. Melhor deixar facultativo.
Artigo 2º IV	“Direito de Retratação” a faculdade de que dispõe o investidor, exclusivamente nas hipóteses previstas nesta Instrução para o caso de irregularidades na oferta, de revogar a aceitação do CIC hoteleiro.	O CIC hoteleiro é predominantemente imobiliário. O Mercado Imobiliário sofre uma grave crise por conta dos distratos imotivados e, por isso, é fundamental absoluta limitação nas hipóteses de retratação porque, em verdade e a princípio, o contrato imobiliário com guarida na Lei 4.591/647 é irrevogável e irreatável.
Artigo 5º, II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Excluir o limite; 2. Tornar suficiente apenas a auto-declaração; OU 3. Explicar as regras para cálculo do patrimônio, desconsiderando as informações históricas do Imposto de Renda 	O Valor é limitador do Mercado, mas, em sendo mantido, é importante que se baseie apenas na auto-declaração ou esclareça, exemplificativamente, as regras para cálculo do patrimônio, permitindo, por exemplo, atualizar valor do imposto renda, utilizar valor atualizado de ITBI, laudo de mercado, etc.
Artigo 7º, VII Artigo 28	<ul style="list-style-type: none"> - Diferir o pagamento da taxa de fiscalização para 6 meses; - Estabelecer que a revogação da oferta pode se dar até 6 meses 	É o mesmo prazo de carência previsto na Lei 4.591/64. O Mercado tem um prazo para teste do produto e exigir que ele pague as taxas de fiscalização, além do pagamento do registro do memorial de incorporação, pode inviabilizar o próprio negócio. Se não houver condições de isentar a taxa, ao menos que se estabeleça um percentual de devolução como 50% do valor pago.
Art. 7º, X	Definir que o prazo de validade é de 90 (noventa) dias da sua emissão	O prazo de validade de certidão de ônus reais é controverso e há várias discussões. O prazo de 90 dias é o ponto médio.
Art. 25º	Estabelecer um prazo de 5 (cinco) dias para defesa do ofertante antes da suspensão pública da oferta	O Mercado Imobiliário é extremamente sensível a essas notícias e a experiência mostra que, em grande parte das vezes, as suspensões foram reconsideradas

		após pequenos ajustes não essenciais (grande parte por erro de corretores de imóveis não autorizados). Mas, mesmo nesses casos, o impacto comercial negativo já se produziu.
Art. 26	Postergar o prazo para comunicação aos clientes para após o prazo acima sugerido (acrescido do prazo necessário para a CVM analisar o pedido).	Em um empreendimento imobiliário, os investidores “se conhecem.No caso dos CICs hoteleiros, eles se conectam via seus corretores de imóveis. Abrir a porta do DISTRATO enquanto é possível corrigir a oferta, pode levar à inviabilização do Empreendimento. Recomendo que esse aviso se dê com um prazo maior, caso seja necessário mantê-lo tal como redigido.
Art. 34	Admitir a substituição da sociedade operadora, evitando o engessamento do negócio em benefício do operador que, muitas vezes, não faz nenhum investimento no negócio.	Se o Operador Hoteleiro não for OFERTANTE, seria aconselhável deixar claro que ele pode ser substituído a qualquer tempo.
Anexo 7-II inciso. XII, (a)	Retirar a expressão “indicando os estudos realizados nos últimos 3 anos anteriores”	A regra pode ser interpretada como restrição de mercado para quem tem menos de 3 anos de atividade;
Anexo 7-II (d)	Ampliar o prazo para 5 (cinco) anos	É extremamente importante evitar conflitos de interesses no caso
Anexo 7-II	Acrescentar o inciso XIV: Os profissionais responsáveis pelo estudo de viabilidade ficam impedidos de apresentar estudos, salvo para o ofertante, no caso de litígios entre as partes interessadas	Há casos em que, ao se confrontar com estudos de viabilidade que não se aproximaram da realidade, os responsáveis pelos estudos alteraram suas premissas e conclusões para aderirem ou incentivarem demandas entre os adquirentes e o incorporador