

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM N.º 08/16  
MINUTA DE INSTRUÇÃO QUE DISPÕE SOBRE A OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATOS DE  
INVESTIMENTO – CIC HOTELEIRA.

I. SUGESTÃO E COMENTÁRIOS

Da análise da Minuta de Instrução que Dispõe sobre a Oferta de Distribuição de Contratos de Investimento – CIC Hoteleira (“**Minuta**”), observamos a não existência de disposição transitória de forma a regular e dar segurança jurídica aos Empreendimentos que já obtiveram dispensa junto a CVC, Empreendimentos esses que cumpriram todos os requisitos da Deliberação CVM 731/2015 e demais regulamentações da CVM.

Outro ponto que não foi apresentado na Minuta, é o valor das taxas e dos emolumentos para registro da CIC Hoteleira. (“**Taxa de Registro**”)

Antes de apresentamos sugestões sobre a Disposição Transitória, a qual deve se atentar aos pilares da segurança jurídica, cabe apresentar os ensinamentos do professor Osvaldo Ferreira de Melo sobre a tema:

*“No Estado Moderno costumava-se priorizar, retoricamente, como um dos fins do Direito, a segurança jurídica, mas essa é moeda de duas faces. Numa está gravada a preocupação com os fins políticos, que Bobbio chama a Política do Poder: é preocupação nítida do Estado a paz social, pois, no alcance desse objetivo, reside a própria estabilidade dos governos, cujos objetivos, então, se confundem com os do próprio Estado. [...] O outro lado da moeda estampa a necessidade de os indivíduos contarem com a certeza de que seus direitos “garantidos” pela ordem jurídica, sejam efetivos.”<sup>1</sup>*

Ainda, nesta esteira, Miguel Reale leciona acerca do tema “segurança” e observa a existência de “algo de subjetivo, um sentimento, a atitude psicológica dos sujeitos perante o complexo de regras estabelecidas como expressão genérica e objetiva da segurança mesma”, O autor adverte para uma distinção necessária:

*“Há, pois, que distinguir entre o “sentimento de segurança”, ou seja, entre o estado de espírito dos indivíduos e dos grupos na intenção de usufruir de um complexo de garantias, e este complexo como tal, como conjunto de providências instrumentais capazes de fazer gerar e proteger aquele estado de espírito de tranquilidade e concórdia.”<sup>2</sup>*

*“certeza e segurança formam uma ‘díade’ inseparável”, pois: [...] se é verdade que quanto mais o direito se torna certo, mais gera condições de segurança, também é necessário não esquecer que a certeza estática e definitiva acabaria por destruir a formulação de novas soluções mais adequadas à vida, e essa impossibilidade de inovar acabaria gerando a revolta e a insegurança. Chego mesmo a dizer que uma segurança absolutamente certa seria uma razão de insegurança, visto ser conatural ao homem – único ente dotado de liberdade e de poder de síntese – o impulso para a mudança e a perfectibilidade, o que Camus, sob outro ângulo, denomina “espírito de revolta”.<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> MELO, Osvaldo Ferreira de. Temas atuais de política do direito, p. 38.

<sup>2</sup> REALE, Miguel. Teoria tridimensional do direito, p. 86.

<sup>3</sup> REALE, Miguel. Teoria tridimensional do direito, p. 87

Assim, diante do exposto, sugerimos inserir no “Capítulo V – Disposições Gerais” uma disposição transitória prevendo que os Empreendimentos que obtiveram dispensa junto a CVC, Empreendimentos esses que cumpriram todos os requisitos da Deliberação CVM 731/2015 e demais regulamentações, bem como aos Empreendimentos que iniciaram sua operação até 31/12/2015, estão dispensados automaticamente do registro do contrato de CIC Hoteleira.

*Artigo [●] Os Empreendimentos, dos Ofertantes, que obtiveram dispensa junto a CVM nos termos da Deliberação CVM 731/2015 e demais regulamentações da CVM, estão dispensados automaticamente do registro de CIC Hoteleira do Empreendimento.*

*Parágrafo único – A dispensa automática prevista no caput, abrangerá os Empreendimentos que tiveram suas obras concluídas, com Carta de Habite-se, e início de suas atividades até 31/12/2015.*

### **Taxa de Registro da CIC Hoteleira**

Sugerimos incluir na Minuta um Capítulo sobre o valor da taxa e dos emolumentos de registro da CIC Hoteleira, devendo observar o princípio da equidade e da não oneração do Projeto do Empreendimento.

Nossa sugestão é uma tabela de taxas e emolumentos progressiva e com um limite, conforme é praticada pelos Tabeliões de Notas e Oficial de Registro de Imóveis no Estado de São Paulo e outros Estados. Para tanto, as taxas e emolumentos deverão observar o número de unidades do Empreendimento e o valor do Custo da Construção ou Valor Geral de Vendas.

Atenciosamente

São Paulo, 08 de janeiro de 2017.

**BARBOSA & VIRGILIO ADVOGADOS**