



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº 19957.001433/2016-87

Reg. Col. 0154/2016

- Interessados:** HESA 84 - Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Hotelaria Accor Brasil S.A.
- Assunto:** Recurso contra decisão da Superintendência de Registros de Valores Mobiliários – SRE no sentido de exigir da requerente o cumprimento do disposto nos artigos 20 e 27 da ICVM 400/03 como condição para a concessão de dispensa de registro de oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo.
- Diretor Relator:** Gustavo Tavares Borba

### Relatório e Voto

1. Trata-se de recurso interposto por HESA 84 - Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Hotelaria Accor Brasil S.A. (“Recorrentes”) em antecipação à eventual decisão da Superintendência de Registros de Valores Mobiliários – SRE de indeferimento de pedido de dispensa de registro de oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo (“CICs”) referentes ao empreendimento hoteleiro Condomínio Alpha Stay (“Empreendimento”), por não atendimento à exigência de cumprimento ao disposto nos artigos 20 e 27 da ICVM 400/03<sup>1</sup>, que consistia na

---

<sup>1</sup> Art. 20. O ofertante deverá dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Parágrafo único. Terão direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições do Prospecto:

I - todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e

II - os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no caput.

Art. 27. A modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da oferta e as entidades integrantes do consórcio de distribuição deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput, os investidores que já tiverem aderido à oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

comprovação do oferecimento do direito de retratação a todos os investidores vinculados ao empreendimento antes do deferimento do pedido de dispensa. As Recorrentes foram comunicadas sobre a exigência por meio de ofício de 24/12/2015<sup>2</sup> (“Ofício”).

2. Em 26/11/2015, as Recorrentes protocolaram expediente solicitando dispensa de registro e de requisitos para a realização de oferta pública de distribuição de CICs referentes ao Empreendimento (“Oferta”), com fundamento na Deliberação CVM 734/15<sup>3</sup>.

3. Na minuta do “Prospecto Resumido da Oferta” havia a informação de que, de um total de 273 unidades autônomas do Empreendimento, 199 seriam distribuídas publicamente por meio da Oferta.

4. Com relação às unidades já vendidas, a SRE considerou que teria havido uma oferta pública irregular e elaborou a exigência de que os ofertantes assumissem o compromisso de atender plenamente aos requisitos previstos nos artigos 20 e 27 da ICVM 400/03 como condição para a concessão da dispensa de registro pleiteada.

5. Assim, em cumprimento à exigência, seria necessário dar conhecimento aos adquirentes das unidades já vendidas da suspensão e modificação da Oferta (em razão da incorporação dos novos documentos exigidos pela Deliberação 734/15), facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da comunicação do ofertante.

6. Em 25/02/2016, os ofertantes, em resposta ao Ofício, interpuseram o recurso de que trata este processo.

7. Em 12/04/2016, o Colegiado decidiu, no âmbito do processo administrativo 19957.004122/2015-99, que trata de questão similar, pelo acolhimento do recurso de Oliva Construções e Ich Administração Hoteleira S.A, fixando ainda o entendimento geral de que seria inaplicável a exigência de comprovação do oferecimento do direito de retratação para CICs vendidos antes da data de publicação daquela decisão, em respeito ao princípio da irretroatividade da nova interpretação.

8. Além disso, a Deliberação 734/15 foi, na mesma sessão, alterada para deixar clara essa regra relativa ao direito de retratação quanto às distribuições realizadas antes do registro.

9. Do exposto, levando em conta a similaridade dos assuntos aqui tratados com o referido precedente, e considerando que o pedido de registro, no caso, ocorreu antes da referida decisão que fixou efeitos prospectivos para a nova interpretação, voto pelo provimento do recurso apresentado

---

<sup>2</sup> Ofício nº 493/2015/CVM/SRE/GER-2.

<sup>3</sup> Delega competência à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários para conceder dispensas em ofertas públicas de distribuição de contratos de investimento coletivo no âmbito de projetos imobiliários vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro, nas hipóteses que especifica.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

pelos Recorrentes, e pelo posterior encaminhamento do presente processo à SRE para as providências cabíveis.

10. Esclareço aos recorrentes que o emissor deverá comprovar o oferecimento do direito de retratação em relação a qualquer eventual contrato (CIC) que tenha ou venha a ser assinado entre a data da publicação e a do efetivo deferimento do pedido de dispensa de registro, uma vez que o entendimento da maioria do colegiado da CVM, fixado na sessão de 12/04/2016, foi o de que a “*nova exigência deva alcançar aqueles CICs ofertados irregularmente (ou seja, sem o devido registro ou dispensa de registro) a partir da publicação da presente decisão*”.

11. É o meu voto.

Rio de Janeiro, 26 de abril de 2016.

*Original assinado por*  
**Gustavo Tavares Borba**  
Diretor Relator