



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº RJ2015/8781

Reg. Col. 0155/2016

Interessados: Bergamo Incorporação SPE Ltda.
Hotelaria Accor Brasil S.A.

Assunto: Pedido de reconsideração apresentado pela Bergamo Incorporação SPE Ltda. e Hotelaria Accor Brasil S.A. contra decisão do Colegiado que deferiu recurso, condicionando-o a inclusão da certidão de ônus reais do imóvel com o memorial de incorporação no anexo do prospecto resumido referente ao empreendimento Condomínio Mondial GRU, até a data-limite de 31.10.2016.

RELATÓRIO

I. Do Objeto

1. Trata-se de pedido de reconsideração protocolado em 03.10.2016 pela Bergamo Incorporação SPE Ltda. (“Bergamo”) e Hotelaria Accor Brasil S.A. (“Accor Brasil” e, quando em conjunto com a Bergamo, “Requerentes”) contra a condicionante (ii) da decisão do Colegiado de 23.8.2016 de incluir a certidão de ônus reais do imóvel contemplando o registro do memorial de incorporação como anexo ao prospecto resumido até a data-limite de 31 de outubro de 2016.

2. Quanto aos fatos anteriores à referida decisão, remeto ao relatório que acompanhou a manifestação de voto por mim proferida naquela ocasião (Processo SEI nº 19957.001434/2016-21).



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

II. Da Decisão do Colegiado de 23.8.2016

3. Em reunião realizada em 23.8.2016¹, o Colegiado deferiu o recurso contra a decisão da Superintendência de Registros de Valores Mobiliários – SRE de indeferimento do pedido de dispensa de registro de oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro (“CIC hoteleiro”) referente ao empreendimento hoteleiro Condomínio Mondial GRU (“Empreendimento”), pelo não atendimento à exigência de apresentação de certidão de ônus reais do imóvel com o registro do memorial de incorporação.

4. Em minhas razões de voto, acompanhadas pelo Colegiado por ocasião do julgamento do recurso, manifestei o entendimento de que o caso em apreço deveria ser decidido tendo em vista os precedentes do Colegiado, deixando-se eventual mudança de entendimento para as discussões a serem travadas proximamente no âmbito do projeto de edição de regulamentação específica acerca das ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro.

5. Desse modo, na esteira da decisão adotada pelo Colegiado no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2014/10089, votei pelo provimento do recurso, sob condição de que a certidão de ônus reais do imóvel contemplando o registro do memorial de incorporação fosse incorporada ao prospecto resumido da oferta: (i) antes da prática de qualquer esforço de venda no âmbito da oferta pública; e (ii) até a data-limite de 31.10.2016. Esta última condição foi fixada tendo em vista a informação, constante dos autos, de que o lançamento do Empreendimento estava previsto para novembro.

III. Do Pedido de Reconsideração das Requerentes

6. Em 03.10.2016, as Requerentes apresentaram, tempestivamente, Pedido de Reconsideração contra a referida decisão do Colegiado.

¹ Reunião do Colegiado nº 33/2016.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

7. As Requerentes alegam que, em decorrência do decurso do tempo e de mudanças nas condições de mercado, a decisão mereceria ser reformada especificamente no que tange à segunda condicionante, qual seja, a data-limite de 31.10.2016 para procederem à inclusão da certidão de ônus reais do imóvel contemplando o registro do memorial de incorporação como anexo ao prospecto resumido do Empreendimento.

8. De acordo com as Requerentes, o cumprimento de tal condição seria inviável, tendo em vista que o lançamento do Empreendimento, previsto para novembro de 2016, será postergado por 12 a 18 meses, podendo, ainda, sofrer alteração posterior a depender das condições do mercado imobiliário e hoteleiro, especialmente no município de Guarulhos.

9. A medida, ademais, seria prejudicial às Requerentes, uma vez que teriam que providenciar o registro do memorial de incorporação meses antes de iniciar os esforços de venda no âmbito da oferta pública, deixando, assim, de aproveitar a faculdade, assegurada na Lei nº 4.591, de 1964, de “testar” o mercado no prazo de carência de 180 dias subsequente ao referido registro.

10. Muito embora não haja uma data exata para o início da oferta pública do Empreendimento, as Requerentes solicitam que, ao invés de uma data-limite, seja estabelecido um prazo de antecedência mínimo ao início de qualquer esforço de venda no âmbito da oferta pública para o cumprimento da condicionante. Sugerem, nesse sentido, o prazo mínimo de 5 dias úteis.

11. As Recorrentes argumentam, ainda, que a postergação do lançamento do Empreendimento não acarretará defasagem informacional aos investidores, pois as informações constantes do prospecto resumido do Empreendimento serão atualizadas, no mínimo anualmente.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

VOTO

1. No pedido de reconsideração ora em apreço, as Requerentes trouxeram ao conhecimento da CVM que o lançamento do Empreendimento, previsto inicialmente para novembro deste ano, será adiado por 12 a 18 meses, podendo sofrer postergação adicional em razão das condições de mercado.
2. Cuida-se de fato superveniente aos que embasaram a decisão tomada por este Colegiado em 23.8.2016, de modo que me parece correto conhecer do presente pedido de reconsideração a fim de verificar se há algum reparo a ser feito na aludida decisão.
3. Entendo, contudo, não ser esse o caso. As Requerentes solicitam que não seja estabelecido pela CVM qualquer prazo-limite para o início da distribuição pública dos contratos de investimento de coletivo, após a concessão da dispensa do registro pela SRE. Em vez disso, assumiriam o compromisso de incorporar a certidão de ônus reais do imóvel, contemplando o registro do memorial de incorporação, ao prospecto resumido com antecedência mínima de cinco dias em relação ao início dos esforços de venda.
4. No entanto, se acolhido tal pedido, deixaria de existir qualquer limite temporal para a realização da oferta pública dos contratos de investimento coletivo, nas condições aprovadas pela CVM por ocasião do deferimento da dispensa de registro. Tal solução se revelaria, a meu ver, contrária à orientação geral adotada na regulamentação das ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, haja vista prever o art. 17 da Instrução CVM nº 400, de 2003, a caducidade do registro da distribuição na hipótese de “o Anúncio de Início de Distribuição e o Prospecto ou o Suplemento de que trata o art. 13 não forem divulgados até 90 (noventa) dias após a sua obtenção”.
5. Ainda que a oferta, ora em análise, seja dispensada da publicação do anúncio de início de distribuição e ainda que se possa admitir, ao menos em tese, o cabimento de prazo superior a noventa dias, dadas as especificidades do mercado de incorporação



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

imobiliária, não me parece razoável conceder efeitos ilimitados no tempo ao ato de dispensa de registro.

6. Como se sabe, a concessão do registro da distribuição ou a sua dispensa constitui autorização administrativa vinculada a determinadas premissas fáticas, verificadas por meio de procedimento próprio, que podem alterar-se substancialmente ao longo do tempo. Por isso que me parece descabida a possibilidade de conferir ao ato efeitos permanentes, que não decairiam jamais.

7. Não concordo com o argumento de que não haveria, desse modo, qualquer prejuízo informacional para os investidores, tendo em vista a obrigação dos ofertantes de atualizar, ao menos anualmente, as informações constantes do prospecto resumido e do estudo de viabilidade econômica. O argumento, a meu ver, não procede porque a atualização a cargo dos ofertantes não se confunde com a análise, independente e imparcial, realizada pelo órgão regulador do mercado.

8. Ressalto, ademais, que assiste às Requerentes a escolha do momento que lhes parece mais conveniente para protocolar junto à CVM o pedido de dispensa do registro da distribuição pública. Desse modo, caso a autorização recebida da SRE venha a caducar, nada impede que as Requerentes formulem novo pedido à CVM quando julgarem oportuno, tendo em conta a expectativa de lançamento do Empreendimento.

9. Pelas razões acima mencionadas, voto pelo indeferimento do pedido de reconsideração, mantida integralmente a decisão adotada por este Colegiado em 23.8.2016.

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2016

Original assinado por

Pablo Renteria

Diretor