TEXTO INTEGRAL DA INSTRUÇÃO CVM Nº 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, COM ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 550/14.

INSTRUÇÃO CVM N.º 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003

Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em 26 de dezembro de 2003, tendo em vista o disposto nos arts. 2º, § 3º, 19 e 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e nos arts. 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de janeiro de 2001, **RESOLVEU** baixar a seguinte INSTRUÇÃO.

DO ÂMBITO E FINALIDADE

Art.1º A presente instrução dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

DOS CEPAC

Art. 2º Constituem valores mobiliários, sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, emitidos por Municípios, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, na forma autorizada pelo art. 34 da Lei nº 10.257, de 10 de janeiro de 2001, quando ofertados publicamente.

Art. 3º Os CEPAC poderão ser utilizados, por seus detentores, no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

§1º Considera-se Operação Urbana Consorciada ("Operação") o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§2º Intervenção é o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações.

DO REGISTRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARA NEGOCIAÇÂO DE CEPAC NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Art. 4º Nenhum CEPAC poderá ser ofertado no mercado sem prévio registro na CVM da OPERAÇÃO a que estiver vinculado.

INSTRUÇÃO CVM N.º 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003.

Art. 5º O pedido de registro da OPERAÇÃO será formulado pelo Município emissor dos CEPAC e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento de registro da OPERAÇÃO, assinado pelo Prefeito ou por representante por este especificamente designado, o "Representante";

II - plano diretor aprovado no Município prevendo a OPERAÇÃO;

III - Lei específica com aprovação da OPERAÇÃO e autorização para emissão de CEPAC;

IV - decreto municipal específico deliberando a emissão dos CEPAC;

V - minuta do prospecto, contendo os requisitos previstos nos artigos 10 e 11 desta Instrução;

VI - contrato de prestação de serviço de escrituração dos registros de detentores de CEPAC e de transferências de CEPAC;

VII – comprovante de aceitação do registro de negociação de CEPAC por bolsa de valores ou por entidade do mercado de balcão organizado, quando for o caso.

§1º A opção pela negociação no mercado secundário de balcão não organizado acarretará a inclusão na capa do Prospecto da seguinte observação:

"Os valores mobiliários objeto da presente oferta não serão negociados em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados."

§2º O registro de negociação de CEPAC será válido até seu cancelamento, nos termos do artigo 8º.

Art. 6º Após o deferimento do registro da OPERAÇÃO, toda e qualquer comunicação deverá mencionar o número do registro concedido pela CVM.

DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

Art. 7º Para a atualização das informações durante o período de validade do registro da OPERAÇÃO, o Município deverá, através do Prefeito ou de seu Representante:

I – enviar à CVM, trimestralmente, até quarenta e cinco dias após o término de cada trimestre do ano civil, as informações periódicas a seguir:

a) relatório informando o andamento da OPERAÇÃO e das respectivas intervenções, a situação atualizada das áreas em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente, e quaisquer outros elementos que, direta ou indiretamente, afetem a execução dos projetos;

b) relatório da instituição a que se refere o artigo 9º desta Instrução, contemplando os fatos relativos à aplicação dos recursos e ao andamento da OPERAÇÃO;

c) discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para a utilização dos CEPAC, e o estoque remanescente desses certificados;

II - comunicar imediatamente à CVM e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o plano diretor ou aspectos da OPERAÇÃO;

III - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo às operações dos CEPAC de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer ou alienar esses valores mobiliários.

Parágrafo único. O Prefeito deverá atribuir a algum órgão da Prefeitura, a responsabilidade pela análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18, à CVM, aos detentores de CEPAC, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE OPERAÇÃO

Art. 8º O registro de OPERAÇÃO será cancelado mediante requerimento da Prefeitura à CVM.

§1º O cancelamento do registro de OPERAÇÃO não poderá ocorrer em prazo inferior a um ano após o seu término.

§2º O término da OPERAÇÃO ocorrerá quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas.

§3º A Prefeitura deverá divulgar publicamente o término OPERAÇÃO e o cancelamento do respectivo registro, inclusive, se for o caso, através de comunicado às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado onde os CEPAC estejam admitidos à negociação.

INSTRUÇÃO CVM N.º 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003.

DA FISCALIZAÇÃO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 9º O Município deverá contratar instituição integrante do sistema de distribuição registrada na CVM, que não poderá ser a instituição intermediária prevista no artigo 18, para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções das operações urbanas consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

§1º A instituição referida no caput deste artigo deverá manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a presente Instrução, ou contratar tais serviços externamente.

§2º Os serviços, se contratados externamente, deverão ser prestados por empresa devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, com experiência em serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a presente Instrução.

DO PROSPECTO

Art. 10. O Prospecto é o documento que contém os dados básicos sobre a OPERAÇÃO e a quantidade total de CEPAC que poderá ser emitida para alienação ou utilização direta no pagamento das intervenções da própria OPERAÇÃO.

Art. 11. O Prospecto deve apresentar, pelo menos:

I - a denominação, na capa do prospecto, do nome da OPERAÇÃO e indicação da emissão de CEPAC para financiamento das intervenções nela previstas, além do código ISIN do valor mobiliário;

II - a descrição detalhada das intervenções previstas no âmbito da OPERAÇÃO, bem como os seus respectivos prazos de execução e custos estimados, observado o disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 14;

III - prazo previsto para execução da OPERAÇÃO;

IV - a quantidade total de CEPAC que poderão ser emitidos na OPERAÇÃO;

V - as características dos CEPAC emitidos no âmbito da OPERAÇÃO, especialmente a tabela de conversão dos potenciais construtivos e de modificação de uso, assegurados aos seus titulares, a existência de preço mínimo para alienação ou utilização direta em pagamento das intervenções, e demais elementos que devam ser informados ao mercado;

VI - a forma de colocação dos CEPAC, se pública ou privada, ou ambas;

VII - indicação das principais referências legais relativas à OPERAÇÃO e à emissão dos CEPAC, entre as quais a Lei que autorizou a emissão dos CEPAC e o plano diretor do Município que prevê a possibilidade da OPERAÇÃO, assinalando, com destaque, os artigos relativos aos CEPAC;

VIII - indicação da página da Internet e dos demais locais onde possam ser consultados os diplomas legais citados no Inciso anterior;

IX - estudo de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da OPERAÇÃO, efeitos das intervenções sobre os imóveis, análise da demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança, e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da OPERAÇÃO;

X - indicação dos fatores de risco, inclusive os de natureza política e/ou econômica, e demais fatos que possam levar à modificação das características da OPERAÇÃO, à não realização das intervenções previstas, ou à existência de dificuldades para o exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC no momento da emissão;

XI - a indicação da conta específica em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC;

XII - a indicação da instituição de que trata o artigo 9º desta instrução e os termos do respectivo contrato ;

XIII - informações sobre outras formas de captação previstas para atingir o objetivo da OPERAÇÃO, no caso de apenas parte dos recursos ser obtida através da emissão de CEPAC;

Parágrafo único. Além das informações solicitadas no caput deste artigo, o Prospecto deve conter, em sua capa, o seguinte texto: “O registro da presente Operação Urbana Consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do valor mobiliário emitido para financiar as intervenções previstas”.

DO REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC

Art. 12. O Município, em conjunto com a instituição líder da distribuição, contratada nos termos do artigo 18, poderá requerer o registro de distribuição pública para realização do leilão de CEPAC.

§1º O pedido de registro de distribuição pública poderá contemplar uma única intervenção ou um conjunto de intervenções, composto por uma única obra e/ou desapropriação, ou conjunto de obras e/ou desapropriações, e deverá ser objeto de um Suplemento específico, que deverá ser anexado ao Prospecto, passando a fazer parte integrante do mesmo.

§2º O pedido de registro de distribuição pública de CEPAC deverá ser assinado pelo Prefeito ou por seu Representante, em conjunto com a instituição líder da distribuição, e instruído com o comprovante de pagamento da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários relativa ao registro de emissão de CEPAC.

Art. 13. Os recursos auferidos pelo Município com a distribuição pública de CEPAC serão aplicados, exclusivamente, na OPERAÇÃO registrada na CVM a que estejam vinculados, com as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 14. O Suplemento do Prospecto deverá apresentar, pelo menos:

I - a denominação, na capa do Suplemento, do nome da OPERAÇÃO e do número do registro na CVM;

II - a indicação das intervenções objeto do registro de distribuição, constantes do Prospecto, bem como as respectivas estimativas de prazos de execução e custos, observado o disposto nos parágrafos segundo e terceiro deste artigo;

III - a quantidade total de CEPAC que poderá ser emitida para financiar as intervenções;

IV - indicação dos meios utilizados para a distribuição pública dos CEPAC;

V - a indicação da instituição líder da distribuição, nos termos do artigo 18;

VI - atualização das demais informações constantes do Prospecto referido no artigo 11, podendo ser incluída por referência toda e qualquer informação já apresentada à CVM e disponível ao público, seja ela periódica ou eventual;

§1º Além das informações solicitadas neste artigo, o Suplemento do Prospecto deve conter os seguintes textos em sua capa:

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Operação Urbana Consorciada, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos" ;

"os investidores devem ler a seção fatores de risco, nas páginas ..... a .....";

§2º O custo das obras integrantes da OPERAÇÃO será o definido nos editais de licitação, devendo ser ajustado o Suplemento quando for firmado o contrato com o responsável pela realização da mesma.

§3º O custo das desapropriações integrantes da OPERAÇÃO será definido pela avaliação administrativa ou judicial do valor dos imóveis, e somente poderá ser realizada a colocação pública dos CEPAC após a publicação do Decreto expropriatório, o qual deverá estar mencionado no Suplemento ao Prospecto, com indicação dos locais e da página da Internet em que poderá ser consultado.

§4º O Município poderá acrescer aos custos previstos nos parágrafos anteriores, despesas comprovadamente incorridas na elaboração de projetos, estudos e demais providências necessárias à realização das intervenções previstas na OPERAÇÃO, para ressarcimento através da alienação de CEPAC, desde que faça constar do Suplemento ao Prospecto as informações sobre essas despesas e seus respectivos documentos comprobatórios, com indicação dos locais em que possam ser inspecionados.

Art. 15. A CVM somente deferirá o registro de uma nova distribuição de CEPAC vinculados à uma mesma Operação após:

I - terem sido concluídas as intervenções abrangidas pela distribuição anterior, ou

II - ter sido esgotada a distribuição de CEPAC previamente aprovada, ou

III - terem sido captados, comprovadamente, os recursos necessários para a conclusão das intervenções objeto da distribuição anterior.

Art. 16. O Prospecto e seus Suplementos deverão estar permanentemente à disposição do público para consulta, em local a ser designado pelo Município, sem prejuízo da divulgação pela Internet.

Art. 17. A distribuição pública de CEPAC só pode ser realizada no mercado com intermediação das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

§1º Caso ocorram, no âmbito da OPERAÇÃO registrada, distribuições privadas de CEPAC, o Município deverá comunicar o fato à CVM, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado e à entidade responsável pela escrituração dos CEPAC, a quantidade de CEPAC distribuída e o valor do CEPAC adotado como referência.

§2º O Prefeito ou seu Representante são responsáveis pela veracidade, qualidade e suficiência das informações fornecidas à CVM e ao mercado, bem como por eventuais danos causados a terceiros, por culpa ou dolo, em razão da falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações.

§3º Para realização de leilão de CEPAC, o Edital deverá ser publicado no Diário Oficial em que o Município regularmente publique seus atos, nos boletins informativos das bolsas de valores ou das entidades do mercado de balcão organizado em que sejam admitidos à negociação, e em página da Internet.

Art. 17-A A subscrição ou aquisição dos certificados de potencial adicional de construção objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 2 (dois) anos, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

• ***Art. 17-A incluído pela Instrução CVM 550, de 17 de julho de 2014.***

Art. 18. O Município deverá contratar instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários que, na qualidade de líder da distribuição, atuará, em conjunto com o Município, nos pedidos de registro, na colocação dos CEPAC no mercado, e nas comunicações com a CVM e com o mercado.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 19. Considera-se infração grave, para efeitos do §3º do art. 11 da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976, sem prejuízo da multa de que trata o §1º do mesmo artigo e do disposto na Instrução da CVM relativa aos registros de distribuição pública.

I - a afirmação inverídica acerca da destinação dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC, bem como qualquer tipo de omissão no exercício da fiscalização e acompanhamento da intervenção por parte da instituição contratada pelo Município, na forma do artigo 11 desta Instrução;

II - o descumprimento das disposições contidas nos artigos 7º, incisos II e III , 9º e 18;

DA MULTA COMINATÓRIA

Art. 20. Sem prejuízo do disposto no art. 11 da Lei nº 6.385/76, o Município pagará uma multa diária, no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais), incidente a partir do primeiro dia útil subseqüente ao término do prazo, em virtude do não atendimento dos prazos previstos no artigo 7º desta Instrução.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

INSTRUÇÃO CVM N.º 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003.

~~Art. 21. Aplicam-se a esta Instrução, no que couber, as disposições sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, constantes da Instrução da CVM relativa às distribuições públicas particularmente no que concerne a prazos de análise de registro e da oferta, responsabilidades do ofertante e da instituição líder da distribuição, deferimento ou indeferimento de registro, suspensão ou cancelamento do registro de distribuição.~~

Art. 21 Aplicam-se a esta Instrução, no que couber, as disposições constantes da norma que trata das ofertas públicas de distribuição, em especial, no que se refere a:

I - prazos de análise de registro;

II - responsabilidades do ofertante e da instituição líder da distribuição;

III - deferimento ou indeferimento do registro; e

IV - suspensão ou cancelamento do registro de distribuição.

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 550, de 17 de julho de 2014.***

Parágrafo único. Para os registros de distribuição de CEPAC destinados à negociação secundária em mercado de balcão não organizado serão duplicados os prazos para análise e deferimento do pedido de registro pela CVM.

Art. 22. A CVM pode determinar que as seguintes informações sejam apresentadas através de meio eletrônico, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM:

I - Informações cadastrais;

II - Prospecto e Suplemento;

III - Informações periódicas;

IV - Informações eventuais.

§1º A CVM poderá criar, alterar, incluir ou suprimir os programas referidos no *caput*.

§2º Para fins do disposto nesta Instrução, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida entre o Município e os detentores de CEPAC.

Art. 23. Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

INSTRUÇÃO CVM N.º 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003.

Original assinado por
LUIZ ANTONIO DE SAMPAIO CAMPOS
Presidente Em exercício