



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 05/14

Prazo: 25 de junho de 2014

Objeto: Alteração do prazo de distribuição das ofertas públicas de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

1. Introdução

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM submete à audiência pública, nos termos do art. 8º, § 3º, inciso I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, minuta de Instrução, que altera o art. 21 da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o registro de negociação e de distribuição pública de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, estendendo o prazo de distribuição de suas ofertas públicas para 2 anos.

2. CEPAC

Os Certificados de Potencial Adicional de Construção são emitidos por Municípios e ofertados publicamente em cotas a serem alienadas em leilão ou utilizadas em pagamentos de obras necessárias às Operações Urbanas Consorciadas.

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, também conhecida por Estatuto da Cidade, estabeleceu as diretrizes gerais da política urbana por meio de normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana.

O financiamento para as ações de política urbana, em regra, provém das parcerias público-privadas estabelecidas para o desenvolvimento de empreendimentos, em que a oferta dos CEPAC garante o capital necessário para a execução dos projetos, conforme previsto no art. 34 do Estatuto da Cidade.

3. A Minuta

As ofertas públicas de CEPAC devem ser distribuídas dentro do período de 6 meses contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

Contudo, a realidade das ofertas desses títulos mostrou que o prazo originalmente pensado é insuficiente, haja vista os frequentes pedidos de prorrogação de prazo de distribuição feitos à Comissão de Valores Mobiliários. A CVM já registrou CEPAC dos municípios de São Paulo (Água Espraiada e



Faria Lima), Rio de Janeiro (Porto Maravilha) e Curitiba (Linha Verde), das quais apenas na operação carioca não houve pedido de extensão do prazo de distribuição.

Em 2004, o município de São Paulo obteve dois registros para distribuição pública de CEPAC, referentes, respectivamente, às operações urbanas consorciadas de Água Espraiada e de Faria Lima. Ambas, porém, geraram pedidos de prorrogação¹ do prazo de distribuição de 6 meses para 2 anos, o que foi aceito pela CVM em caráter excepcional pelo entendimento vigente de que esses “empreendimentos imobiliários – que são fator de demanda de CEPAC – necessitam de tempo para amadurecerem e serem implantados”².

Em 2012, a Prefeitura Municipal de Curitiba solicitou que fosse concedido à Linha Verde o mesmo tratamento dado aos CEPAC de São Paulo³.

Diante de tal situação, a CVM propõe inserir o art. 17-A à Instrução CVM nº 401, de modo que as ofertas públicas de CEPAC tenham prazo de 2 anos para serem distribuídas.

4. Encaminhamento de sugestões e comentários

As sugestões e comentários devem ser encaminhados, por escrito, até o dia 25 de junho de 2014 à Superintendência de Desenvolvimento de Mercado, preferencialmente pelo endereço eletrônico audpublica0514@cvm.gov.br ou para Rua Sete de Setembro, 111, 23º andar, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20050-901.

Após o envio dos comentários ao endereço eletrônico especificado acima, o participante receberá uma mensagem de confirmação gerada automaticamente pelo sistema.

Os participantes da audiência pública devem encaminhar as suas sugestões e comentários acompanhados de argumentos e fundamentações, sendo mais bem aproveitados se:

- a) forem claros e objetivos, sem prejuízo da lógica de raciocínio;
- b) forem apresentadas sugestões de alternativas a serem consideradas; e

¹ Processos CVM RJ-2012-8967 e RJ-2012-9379

² Conforme Decisão do Colegiado em 28.08.2012 – reg. n.º 8295/12 (processo RJ-2012-8967 – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada).

³ Processo CVM RJ-2012-15248



EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 05/14

c) forem apresentados dados numéricos, se aplicável.

As menções a outras normas, nacionais ou internacionais, devem identificar o número da regra e do dispositivo correspondente.

As sugestões e comentários que não estejam acompanhadas de seus fundamentos ou que claramente não tiverem relação com o objeto proposto não serão considerados nesta audiência.

As sugestões e comentários serão considerados públicos e disponibilizados na íntegra, após o término do prazo da audiência pública, na página da CVM na rede mundial de computadores.

A Minuta está disponível para os interessados na página da CVM na rede mundial de computadores (www.cvm.gov.br), podendo também ser obtida nos seguintes endereços:

Centro de Consultas da Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar
Rio de Janeiro – RJ

Centro de Consultas da Comissão de Valores Mobiliários em São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar
São Paulo – SP

Superintendência Regional de Brasília
SCN, Qd. 2, Bloco A, 4º andar – Sala 404, Edifício Corporate Financial Center
Brasília – DF

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2014

Original assinado por

FLAVIA MOUTA FERNANDES
Superintendente de Desenvolvimento de Mercado

Original assinado por

LEONARDO P. GOMES PEREIRA
Presidente



INSTRUÇÃO CVM Nº [●], DE [●] DE [●] DE 2014

Altera e acrescenta dispositivos à Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em [●] de [●] de 2014, e com fundamento no disposto nos art. 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, **APROVOU** a seguinte Instrução:

Art. 1º O art. 21 da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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.

.....” (NR)

Art. 2º A Instrução CVM nº 401, de 2003, passa a vigorar acrescida do art. 17-A:

“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.” (NR)

Art. 3º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

LEONARDO P. GOMES PEREIRA
Presidente