



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/2016

Prazo: 8 de fevereiro de 2017

Objeto: Minuta de Instrução que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo – CIC hoteleiro.

1. Introdução

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM submete à audiência pública, nos termos do art. 8º, § 3º, I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, minuta de instrução (“Minuta”) que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro – CIC hoteleiro.

O CIC hoteleiro é formado por grupo de contratos coligados, que se destina, em regra, a viabilizar o financiamento da construção de edifício hoteleiro mediante a promessa ao investidor de rentabilidade baseada no resultado esperado da operação hoteleira. Tal empreendimento é comumente denominado de *condohotel*. Quando ofertado publicamente, o CIC hoteleiro constitui valor mobiliário, nos termos do inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, sujeitando-se à legislação do mercado de valores mobiliários e, por consequência, à regulação emanada da CVM.

Ainda que o CIC hoteleiro possa corresponder a diferentes arranjos contratuais, identificam-se na prática negocial dois modelos principais. De um lado, tem-se o CIC hoteleiro que compreende a incorporação de edificação composta de unidades autônomas e, de outro, o CIC hoteleiro que envolve a venda de frações ideais de condomínio voluntário (*pro indiviso*).

A Minuta pretende disciplinar apenas as ofertas públicas do primeiro modelo de CIC hoteleiro. Desse modo, as ofertas públicas envolvendo a alienação de frações ideais de condomínio voluntário permaneceriam sujeitas ao regramento aplicável às ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários em geral, previsto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. Essa escolha se justifica na medida em que a Minuta estabelece disciplina específica que leva em consideração peculiaridades do regime jurídico da incorporação imobiliária e do condomínio edilício, notadamente a proteção de que goza o adquirente da unidade autônoma, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

As ofertas públicas de distribuição do primeiro modelo de CIC hoteleiro – que compreende a alienação de unidades autônomas – passariam a ser regulamentadas, exclusivamente, pelas regras estabelecidas na Minuta, afastando-se, desse modo, a incidência da Instrução CVM nº 400, de 2003, e da



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015. A Minuta, portanto, pretende estabelecer novo marco regulatório para essas ofertas em substituição às regras atualmente em vigor.

Em linha com as finalidades estabelecidas no art. 4º da Lei nº 6.385, de 1976, a CVM pretende com a Minuta alcançar os seguintes objetivos:

a) contribuir para o desenvolvimento sustentável de setor hoteleiro no Brasil, ampliando e melhorando o acesso de incorporadores e operadores hoteleiros ao mercado de valores mobiliários para o financiamento de suas atividades;

b) assegurar a adequada proteção dos investidores em condohotel, tendo em conta a complexidade e os riscos inerentes ao CIC hoteleiro; e

c) promover a segurança jurídica por meio da clara definição dos deveres e responsabilidades de cada um dos participantes da oferta pública.

Para melhor compreensão da Minuta, este edital encontra-se organizado em quatro partes, a saber: 1. Introdução; 2. Cenário atual das ofertas de CIC hoteleiro; 3. Proposta de regulamentação; e 4. Encaminhamento de sugestões e comentários. Ressaltamos que este edital não pretende explicar exhaustivamente o conteúdo da Minuta. No entanto, certos aspectos que merecem ser destacados são comentados a seguir.

2. Cenário atual das ofertas de CIC hoteleiro

Durante os anos 2014 e 2015, incorporadores e operadores hoteleiros protocolaram na CVM, com base no disposto no art. 4º da Instrução CVM nº 400, de 2003¹, cerca de 60 pedidos de dispensas de

¹ Art. 4º Considerando as características da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a CVM poderá, a seu critério e sempre observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, dispensar o registro ou alguns dos requisitos, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

§ 1º Na dispensa mencionada no caput, a CVM considerará, cumulativa ou isoladamente, as seguintes condições especiais da operação pretendida:

I - REVOGADO

II - o valor unitário dos valores mobiliários ofertados ou o valor total da oferta;

III - o plano de distribuição dos valores mobiliários (art. 33, § 3º);

IV - a distribuição se realizar em mais de uma jurisdição, de forma a compatibilizar os diferentes procedimentos envolvidos, desde que assegurada, no mínimo, a igualdade de condições com os investidores locais;

V - características da oferta de permuta;

VI - o público destinatário da oferta, inclusive quanto à sua localidade geográfica ou quantidade; ou



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

atendimento de requisitos daquela regulamentação para a realização de ofertas públicas de distribuição de CIC envolvendo vendas de unidades autônomas ou de frações ideais. Cada um desses pedidos foi individualmente apreciado pelo Colegiado da CVM ou pela Superintendência de Registro de valores Mobiliários que, reconhecendo as especificidades do CIC hoteleiro em comparação a valores mobiliários mais tradicionais, concederam diversas dispensas pleiteadas, desde que os ofertantes observassem determinadas condições.

Por meio dessas sucessivas decisões, formou-se uma “jurisprudência” sobre o regime aplicável às ofertas públicas de distribuição de CIC, as quais, diferentemente de outras ofertas regidas pela Instrução CVM nº 400, de 2003, foram dispensadas do registro na CVM, da contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e do cumprimento dos prazos ordinários de duração da distribuição. Ademais, a sociedade operadora hoteleira foi dispensada do registro de emissor de valores mobiliários junto à CVM.

Em contrapartida, a concessão de tais dispensas era condicionada ao cumprimento pelos ofertantes de diversas condições, dentre as quais cabe mencionar: (i) deveres de informação, notadamente a divulgação e a atualização ao longo da oferta de prospecto resumido e de estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro, (ii) a restrição do público-alvo da oferta a investidores que atendessem a determinados requisitos de qualificação, (iii) prévia aprovação pela Superintendência de

VII - ser dirigida exclusivamente a investidores qualificados.

§2º O pedido de dispensa de registro ou de requisitos do registro será formulado pelo ofertante, e pela instituição intermediária, se for o caso, em documento fundamentado, nos termos do Anexo I, que conterà as justificativas identificadas pelos requerentes para a concessão da dispensa, aplicando-se na análise os prazos previstos nos arts. 8º e 9º.

§3º Fica facultada a apresentação do pedido de registro de distribuição conjunta e simultaneamente ao pedido de dispensa de requisitos de registro.

§4º Na hipótese de dispensa de requisitos de registro com base no inciso VII do § 1º, deverá ser, adicionalmente, observado o seguinte:

I - o ofertante apresentará à CVM, juntamente com o pedido fundamentado mencionado no § 2º deste artigo, modelo de declaração a ser firmado pelos subscritores ou adquirentes, conforme o caso, da qual deverá constar, obrigatoriamente, que:

- a) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da oferta e que são capazes de assumir tais riscos;
- b) tiveram amplo acesso às informações que julgaram necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Prospecto; e
- c) têm conhecimento de que se trata de hipótese de dispensa de registro ou de requisitos, conforme o caso;

II - todos os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários ofertados firmarão as declarações indicadas no inciso I deste parágrafo, as quais deverão ser inseridas nos boletins de subscrição ou recibos de aquisição, ou no termo de adesão e ciência de risco, no caso de oferta de cotas de emissão de fundos de investimento; e

III - REVOGADO

IV - os prazos de análise previstos no § 3º do art. 13.

§ 5º Nas hipóteses de dispensa de registro ou de requisitos previstas neste artigo, a CVM pode impor restrições à negociação dos valores mobiliários em mercados regulamentados.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Registro de Valores Mobiliários – SRE de todas as peças de material publicitário, as quais deveriam observar ainda determinadas regras atinentes à linguagem empregada e ao conteúdo disponibilizado; e (iv) a divulgação, durante a existência do empreendimento hoteleiro, de informações financeiras anuais e trimestrais auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Em 17 de março de 2015, buscando dar maior celeridade ao trâmite dos procedimentos de análise das ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro, o Colegiado da CVM editou a Deliberação CVM nº 734, de 2015 (“Deliberação 734”), delegando competência à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE para conceder as dispensas mencionadas acima nas condições que vinham sendo estabelecidas nas reiteradas decisões do Colegiado.

A experiência acumulada nos últimos anos na análise das ofertas públicas de CIC hoteleiro fez com que a CVM identificasse determinados pontos da regulamentação que deveriam ser aperfeiçoados ou mereceriam ser discutidos, com maior profundidade, com os participantes do mercado. A Minuta, nessa esteira, procura preservar em parte o regime consagrado na Deliberação ao mesmo tempo em que sugere importantes modificações no regramento das ofertas públicas de CIC hoteleiro, que serão destacadas a seguir.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

3. Proposta de regulamentação

3.1. Regime registrário (art. 6º, 29 e 30)

O primeiro ponto a ser destacado diz respeito ao regime registrário a que se submetem as ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro. Atualmente, nos termos da Deliberação 734, compete à SRE, após análise dos documentos que compõem a oferta, dispensá-la de registro.

A CVM acredita, todavia, que esse regime não se justifica, uma vez que a intensidade e a qualidade da análise conduzida pela SRE no âmbito das ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro não difere daquelas empregadas na análise de outras ofertas, sujeitas a registro na CVM. Assim, por razões de coerência regulatória e isonomia, a Minuta propõe que as ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro se sujeitem ao prévio registro na CVM, com exceção de algumas hipóteses em relação às quais a Minuta prevê a dispensa automática de registro.

Cumprindo esclarecer que a exigência de registro tem por efeito atrair a incidência da Taxa de Fiscalização do mercado de valores mobiliários, de que trata a Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989.

Como dito acima, a Minuta reconhece situações em que a submissão da oferta ao prévio registro na CVM não se justificaria, tendo em vista as vantagens e os ônus daí decorrentes. Nessa direção, a primeira hipótese de dispensa automática de registro, reconhecida na Minuta, diz respeito à distribuição pública que compreenda, exclusivamente, unidades autônomas que tenham sido objeto de retratação, distrato ou rescisão contratual e integrem empreendimento hoteleiro que já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM.

Nessa hipótese, procura-se conferir aos ofertantes meio ágil para alienar novamente unidades que foram devolvidas pelos adquirentes originais, assegurando-se, assim, a captação dos recursos necessários à continuação da incorporação em curso. O registro da nova oferta se mostra dispensável na medida em que as unidades autônomas integram empreendimento hoteleiro que foi analisado anteriormente pela CVM. Nada obstante, os ofertantes permanecem obrigados a cumprir, no curso da oferta, diversas regras estabelecidas na Minuta, notadamente as obrigações de informação (e.g., divulgação do prospecto e do estudo de viabilidade econômica do empreendimento) e as restrições aplicáveis ao público-alvo.

A segunda hipótese de dispensa automática atende às situações, bastante usuais na prática, nas quais remanesce ao final da oferta pública um estoque de unidades autônomas não distribuídas em mãos



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

do incorporador ou de outro participante da incorporação imobiliária, como o dono do terreno, o construtor ou o fornecedor de materiais utilizados na construção. Considerando que, nesses casos, o empreendimento já foi objeto da análise da SRE, a Minuta propõe dispensar automaticamente a oferta de registro, desde que limitada a 10% (dez por cento) das unidades autônomas de empreendimento.

A CVM entende que o limite de 10% é adequado para que as unidades autônomas sejam tratadas como sobras da oferta pública encerrada. No entanto, a CVM está interessada em receber comentários e sugestões devidamente embasadas a esse respeito, de modo a avaliar se outro limite não seria mais apropriado.

Cumprir mencionar que, de acordo com a Minuta, essa hipótese de dispensa automática de registro não poderia ser utilizada pelos ofertantes antes de decorrido 1 (um) ano do encerramento da distribuição pública registrada ou dispensada de registro. Tal restrição busca evitar a ocorrência de arbitragem regulatória. A CVM também está interessada em receber sugestões sobre o período de tempo que deve ser adotado.

Cumprir esclarecer, ademais, que, nada obstante a dispensa de registro, os ofertantes permanecem obrigados a cumprir, no curso da oferta, diversas regras estabelecidas na Minuta, notadamente as obrigações de informação (e.g., divulgação do prospecto e do estudo de viabilidade econômica do empreendimento) e as restrições aplicáveis ao público-alvo.

Enfim, a terceira hipótese de dispensa automática procura proporcionar tratamento adequado ao que pode ser considerado o mercado secundário do CIC hoteleiro. Destina-se ao investidor que procura desfazer-se do seu investimento, cedendo a terceiro a sua unidade autônoma e a sua posição no CIC hoteleiro. Tendo em vista ser usual, no mercado imobiliário, o emprego de anúncios em periódicos e páginas públicas na rede mundial de computadores, a oferta realizada pelo investidor, ainda que tenha por objeto uma única unidade autônoma, poderia, à luz do regime estabelecido na Lei nº 6.385, de 1976, configurar oferta pública de valor mobiliário, sujeita, portanto, à exigência de prévio registro na CVM e ao cumprimento das demais obrigações previstas na Minuta.

A CVM entende que a imposição desse conjunto de obrigações ao investidor, que procura ceder número diminuto de unidades autônomas, se revelaria desproporcional e poderia agravar ainda mais o problema de liquidez no mercado secundário de CIC hoteleiro, indo na contramão do que se espera em termos de equilíbrio regulatório.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Em vista disso a Minuta propõe dispensar automaticamente de registro a revenda de até 5 (cinco) unidades autônomas. Além disso, nessa hipótese, o investidor ofertante não está obrigado a cumprir as demais obrigações previstas na Minuta para a realização de oferta de CIC hoteleiro.

A CVM considera o limite de 5 (cinco) unidades adequado para o tratamento das ofertas que ocorrem no âmbito do mercado secundário. No entanto, a CVM está especialmente interessada em receber sugestões devidamente embasadas sobre esse limite.

Vale esclarecer que, de modo a evitar a ocorrência de arbitragem regulatória, tal dispensa não pode ser reutilizada pelo mesmo ofertante dentro do prazo de 12 (doze) meses. Além disso, a sociedade incorporadora somente pode aproveitar-se dessa dispensa uma vez decorrido 1 (um) ano do encerramento da distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM.

3.2 Prazos para a realização da oferta (arts. 14 e 18)

Outro ponto da Minuta a ser destacado diz respeito à disciplina do prazo para início e encerramento da oferta pública de CIC hoteleiro. Diferentemente da Deliberação 734, a Minuta procura estabelecer um cronograma bastante preciso para a realização da oferta, tendo em vista os importantes efeitos que advêm do início e do fim da distribuição pública.

Nessa direção, a Minuta prevê que o registro da oferta caducará se o anúncio de início da distribuição não for divulgado pelos ofertantes em 180 (cento e oitenta) dias após a sua obtenção. Em seguida, nos 180 (cento e oitenta) dias subsequentes ao início da distribuição, os ofertantes devem divulgar o registro do memorial de incorporação no competente cartório do Registro de Imóveis. Desse modo, os ofertantes dispõem de período inicial para os primeiros esforços de venda antes mesmo de iniciado o período de carência da incorporação de que trata a Lei nº 4.591, de 1964. A CVM acredita que esse cronograma proporciona aos ofertantes tempo suficiente para testar o mercado antes da incorporação imobiliária tornar-se irreversível.

Quanto ao encerramento da distribuição, a CVM reconhece que uma das especificidades das ofertas de CIC hoteleiro, que as diferencia das ofertas de valores mobiliários mais tradicionais, é o período relativamente longo durante o qual ocorrem os esforços de venda. Na dinâmica desse mercado, observam-se picos de venda no lançamento do projeto e na fase próxima à abertura do empreendimento, sendo possível o transcurso de período superior a 1 (um) ano entre um momento e outro. Em atenção a essa particularidade, a Minuta propõe prazo de 3 (três) anos para a condução da oferta, sendo possível a



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

prorrogação por igual período independentemente de autorização pela SRE, que deve somente ser cientificada dessa decisão por parte dos ofertantes.

A CVM está especialmente interessada em receber sugestões acerca do prazo mais adequado para a duração das ofertas de CIC hoteleiro. Nesse tocante, cumpre observar que, ao longo da oferta, incumbe aos ofertantes o cumprimento de diversos deveres, de modo que a ausência de prazo para o encerramento da oferta tornaria tais obrigações infundáveis, o que não parece ser desejável.

3.3 Público destinatário da oferta

A Minuta aplica-se somente às ofertas públicas de CIC hoteleiro destinadas a investidores que atendam a determinados requisitos de qualificação. Tal dispensa, na opinião da CVM, justifica-se na medida em que a Minuta dispensa os ofertantes da contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. Desse modo, não se encontra presente nessas ofertas um intermediário qualificado para a condução do processo de verificação da adequação do investimento ao perfil do investidor (**suitability**), tendo em conta, notadamente, os riscos ordinariamente associados ao CIC hoteleiro.

Tais riscos, na avaliação da CVM, são mesmo consideráveis, de modo que o CIC hoteleiro não poderia ser ofertado indiscriminadamente a qualquer investidor. Vale destacar nessa direção: (i) a falta de informação acerca do desempenho do empreendimento hoteleiro, que ainda se encontra em estágio pré-operacional, (ii) a eventual necessidade de aporte adicional de recursos pelo investidor caso as receitas da operação hoteleira não sejam suficientes para cobrir as despesas; (iii) a potencialização do risco incorrido pelo investidor na hipótese, bastante comum na prática, em que a aquisição da unidade autônoma é financiada por empréstimo bancário; e (iv) a inexistência de mercado secundário líquido para revenda do CIC hoteleiro.

Nessa direção, a Minuta manteve os seguintes critérios de qualificação que se encontram atualmente na Deliberação 734: (i) investidores considerados qualificados, nos termos da regulamentação específica da CVM, (ii) e pessoas naturais ou jurídicas que possuam, ao menos, R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) de patrimônio.

A Minuta, ademais, propõe novo critério alternativo, permitindo que as ofertas de CIC hoteleiro sejam destinadas também a pessoas naturais ou jurídicas que possuam, ao menos, um investimento em CIC cujo empreendimento hoteleiro esteja em operação por prazo superior a um ano. A CVM considera



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

que investidores com histórico de aplicações em empreendimentos hoteleiros já em operação possuem conhecimento e experiência suficientes para entender os riscos associados ao CIC hoteleiro e avaliar a adequação desse ativo ao seu perfil de investimento.

Em contrapartida, a Minuta propõe a exclusão do critério, atualmente previsto na Deliberação 734, baseado no valor mínimo de R\$ 300.000,00 do investimento no CIC hoteleiro. A CVM entende que tal critério não é adequado, uma vez que pode gerar distorções indesejáveis entre empreendimentos hoteleiros, tendo em vista a variação significativa do preço das unidades autônomas nas diferentes regiões do país.

A CVM está especialmente em receber sugestões e comentários, devidamente embasados, acerca dos critérios de qualificação do público-alvo das ofertas de CIC hoteleiro.

3.4 Dever de fiscalização da atuação dos corretores de imóveis (art. 16)

Em linha com a orientação sedimentada na Deliberação 734, a Minuta reconhece a possibilidade de corretores de imóveis participarem da distribuição dos CIC hoteleiros, uma vez que se trata de operação que envolve, necessariamente, a alienação de bens imóveis.

No entanto, em razão da experiência acumulada na supervisão das ofertas de CIC hoteleiro ocorridas nos últimos anos, a CVM considera que a melhoria das práticas de venda utilizadas por corretores é um dos grandes desafios para o desenvolvimento sustentável desse mercado. Com efeito, as principais irregularidades observadas nas ofertas públicas, que levaram à sua suspensão pela CVM, diziam respeito a desvios de conduta por corretores de imóveis, especialmente no uso de material publicitário irregular.

Diante disso, a Minuta propõe que as sociedades incorporadoras sejam encarregadas de fiscalizar a atividade dos corretores de imóveis, adotando nessa direção práticas e procedimentos destinados a assegurar o cumprimento da regulamentação vigente. Trata-se de medida destinada a estimular a autorregulação do mercado, a qual, na visão da CVM, pode contribuir significativamente para melhorar e disciplinar as práticas comerciais adotadas por corretores de imóveis durante as ofertas de CIC hoteleiro.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

3.5 Aprimoramento do prospecto e do estudo de viabilidade econômica (Anexos 7-I e 7-II)

Um dos aspectos mais importantes da regulamentação proposta é o aprimoramento das informações entendidas pela CVM como essenciais no momento da oferta. Para uniformizar o conjunto informacional utilizado nas vendas de CIC hoteleiro e garantir que as principais características da oferta – e os seus riscos – sejam corretamente divulgadas, a CVM elaborou um rol padrão de informações, que estão consolidadas nos anexos 7-I (Prospecto) e 7-II (Estudo de Viabilidade Econômica) da Minuta.

O prospecto resumido constante da Deliberação 734 foi substituído por uma versão ampliada. Por exemplo, foi adicionado no item III do Anexo 7-I, que trata das disposições contratuais e legais, o fornecimento de uma explicação detalhada das obrigações, responsabilidades e direitos de cada um dos ofertantes perante os investidores. A seção relativa aos fatores de risco inclui agora a menção à possibilidade da taxa interna de retorno ser inferior à projetada no caso de investidores que venham a adquirir a unidade autônoma de forma financiada. Passa a constar do prospecto o modo de restituição dos valores recebidos dos investidores nas hipóteses de suspensão, cancelamento e desistência da oferta devendo ser definido na oferta qual o prazo para a restituição (item VIII).

Os requisitos mínimos do estudo de viabilidade também foram aperfeiçoados, tendo sido incluído um rol de informações acerca dos profissionais e da firma responsáveis pela elaboração do estudo (item XI). Foram solicitadas diversas informações relativas ao modo de remuneração pela elaboração do estudo e a possibilidade de ocorrência de conflitos de interesse por parte desses profissionais. Passa a ser exigido o cálculo do valor presente líquido (VPL) e da taxa interna de retorno (TIR) do investimento, tendo sido definidos alguns requisitos para a realização destes cálculos (item VIII). Adicionalmente, o estudo passa a divulgar estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor (item VII).

3.6 Material publicitário (art. 23)

Outra inovação sugerida pela Minuta diz respeito ao material publicitário para a promoção da distribuição pública do CIC hoteleiro, que deixaria de depender da prévia aprovação da SRE. Apenas se assim quiserem, os ofertantes podem submeter, uma única vez, o material publicitário que pretendem utilizar na oferta à aprovação da SRE, concomitantemente ao pedido de registro da oferta.

Tal proposta reconhece o uso bastante intensivo de material publicitário nas incorporações imobiliárias. Também reconhece que esse material publicitário passa naturalmente por sucessivas



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

atualizações ao longo da oferta pública de CIC hoteleiro, a qual pode se estender por vários anos. Nesse cenário, a exigência de prévia aprovação pela SRE para cada nova peça publicitária que se pretenda utilizar na oferta poderia representar um ônus significativo, engessando o processo de distribuição do CIC hoteleiro.

Desse modo, Minuta opta por um modelo regulatório que privilegia, em vez da aprovação prévia, a fiscalização *a posteriori* do cumprimento das regras atinentes à elaboração de material publicitário (arts. 21 e 22) por parte dos ofertantes. A SRE adotará nessa direção rotinas de supervisão e, quando identificar irregularidades em determinado material publicitário, adotará as medidas corretivas e sancionadoras apropriadas, as quais incluem, notadamente, a possibilidade de suspensão da oferta em curso.

Assim, se de um lado a proposta confere maior flexibilidade, tornando mais ágil o processo de elaboração do material publicitário, ela, de outro, impõe maior responsabilidade aos ofertantes, que deixariam de dispor da segurança proporcionada pela prévia aprovação do material pela SRE.

A CVM ressalta, a propósito, que a qualidade e a fidedignidade das informações divulgadas ao público durante a oferta, notadamente em relação aos riscos associados ao CIC hoteleiro, bem como a adequação da linguagem utilizada no material publicitário continuarão a ser objetivos fundamentais de sua regulação.

3.7 Dispensa de cumprimento das obrigações de informação pela sociedade operadora do empreendimento hoteleiro (art. 34)

Em linha com o disposto na Deliberação 734, a Minuta estabelece o dever de as sociedades operadoras divulgarem informações financeiras anuais e trimestrais auditadas ao longo da existência do empreendimento hoteleiro. No entanto, a CVM entende pertinente prever a possibilidade de cessação dessas obrigações de informação, assim como ocorre em relação a outros emissores de valores mobiliários. Nessa direção, a Minuta permite que, a partir do terceiro ano após o início do funcionamento do empreendimento hoteleiro, os condôminos, reunidos em assembleia, possam dispensar a sociedade operadora do cumprimento das referidas obrigações. Desse modo, os investidores teriam a oportunidade de avaliar o seu interesse em continuar a dispor dessas informações frente aos custos associados à sua elaboração.

De acordo com a Minuta, a convenção do condomínio deverá conter dispositivo prevendo que tal deliberação deve ser aprovada por maioria simples, desde que corresponda a 20% (vinte por cento) das



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

frações ideias (§ 1º). O quórum especial se justifica em razão da importância da deliberação para os investidores, que, ao dispensarem a sociedade operadora, deixaram de receber informações relevantes sobre o desempenho do empreendimento.

Ainda de acordo com a Minuta, a convenção de condomínio deve prever ainda que a deliberação referida no caput deve constar expressamente da convocação da respectiva assembleia e que nela não pode votar a sociedade operadora do empreendimento hoteleiro.

A CVM está especialmente interessada em receber sugestões dos participantes da audiência em relação ao prazo de 3 (três) anos constante do **caput** e do quórum qualificado que seria prudente adotar nesse caso.

4. Encaminhamento de sugestões e comentários

As sugestões e comentários deverão ser encaminhados, por escrito, até o dia 8 de fevereiro de 2017 à Superintendência de Desenvolvimento de Mercado, preferencialmente pelo endereço eletrônico audpublicaSDM0816@cvm.gov.br ou para a 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 deverão encaminhar as suas sugestões e comentários acompanhados de argumentos e fundamentações, sendo mais bem aproveitados se:

- a) indicarem o dispositivo específico a que se referem;
- b) forem claros e objetivos, sem prejuízo da lógica de raciocínio;
- c) forem apresentadas sugestões de alternativas a serem consideradas; e
- d) forem apresentados dados numéricos, se aplicável.

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



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

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

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

As Minutas estão disponíveis 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, 10 de novembro de 2016.

Original assinado por
PABLO WALDEMAR RENTERIA
Diretor

Original assinado por
LEONARDO P. GOMES PEREIRA
Presidente



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

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

Dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em [●] de [●] de 2016, com fundamento no disposto nos arts. 2º, inciso IX, e § 3º, 19, §§ 5º, 6º e 7º, e 21, § 6º, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, **APROVOU** a seguinte Instrução:

CAPÍTULO I – ÂMBITO E FINALIDADE

Art. 1º Esta Instrução dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro que apresente as seguintes características:

I – a realização de esforços de venda de unidades imobiliárias autônomas;

II – destinação exclusiva a investidores que atendam os requisitos previstos no art. 5º desta Instrução; e

III – a estipulação, na convenção de condomínio, das cláusulas referidas no art. 34, §§ 1º e 2º, desta Instrução.

Art. 2º Para os fins desta Instrução, considera-se:

I – “CIC hoteleiro” o conjunto de instrumentos contratuais ofertados publicamente no âmbito de projetos imobiliários, vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro;

II – “Ofertantes” a sociedade operadora do empreendimento, a sociedade incorporadora e qualquer outra pessoa que assuma obrigações perante os investidores, nos termos do CIC hoteleiro;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

III – “Prospecto” o documento elaborado pelos ofertantes que contém informação completa, precisa, verdadeira, atual, clara, objetiva e necessária, em linguagem acessível, de modo que os investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento; e

IV – “Direito de Retratação” a faculdade de que dispõe o investidor, nas hipóteses previstas nesta Instrução, de revogar a aceitação da oferta do CIC hoteleiro.

Art. 3º A presente Instrução não se aplica às ofertas públicas de distribuição de contratos de investimento coletivo envolvendo esforços de venda de partes ideais de condomínios voluntários, as quais continuam sujeitas à regulamentação específica da CVM sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

CAPÍTULO II – DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

Seção I – Regra Geral

Art. 4º Exceto nos casos expressamente previstos nesta Instrução, não se aplica às ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro o disposto na regulamentação específica sobre oferta pública de distribuição de valores mobiliários.

Art. 5º As ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro, realizadas nos termos desta Instrução, devem ser destinadas exclusivamente:

I – aos investidores considerados qualificados, nos termos da regulamentação específica da CVM;

II – às pessoas naturais ou jurídicas que possuam, ao menos, R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) de patrimônio e que, adicionalmente, subscrevam o termo previsto no Anexo 5; ou

III – às pessoas naturais ou jurídicas que possuam, ao menos, um investimento em CIC cujo empreendimento hoteleiro esteja em operação por prazo superior a um ano e que, adicionalmente, subscrevam o termo previsto no Anexo 5.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Seção II – Registro da Oferta

Art. 6º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro deve ser requerido pelos Ofertantes, em conjunto, à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE.

Parágrafo único. A atuação conjunta referida no **caput** não importa corresponsabilidade das ofertantes pelas obrigações que cada um tenha assumido como parte no CIC hoteleiro.

Art. 7º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – prospecto da oferta, contendo, ao menos, as informações previstas no Anexo 7-I;

II – estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro, elaborado por profissional ou empresa independente e que contenha, ao menos, as informações previstas no Anexo 7-II;

III – modelo de declaração do investidor elaborado de acordo com o Anexo 5;

IV – modelo de todos os instrumentos contratuais que compõem o CIC;

V – declaração de acordo com o Anexo 7-V, assinada pelos administradores dos ofertantes a que se refere o art. 36 desta Instrução, devidamente qualificados;

VI – material publicitário a ser utilizado na oferta, se houver;

VII – comprovante do pagamento da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários, relativa ao registro de emissão;

VIII – minuta de Anúncio de Início de Distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 7-VIII;

IX – minuta de Anúncio de Encerramento de Distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 7-IX; e

X – certidão de ônus reais dentro do prazo de validade.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Parágrafo único. Sendo constatado, no curso da análise conduzida pela SRE, que CIC hoteleiro do mesmo empreendimento hoteleiro foi distribuído após 18 de abril de 2016 sem registro ou dispensa de registro da CVM, o registro será deferido pela SRE mediante a demonstração, pelos Ofertantes, de que o Direito de Retratação foi assegurado aos aceitantes da oferta irregular.

Art. 8º A SRE tem 20 (vinte) dias úteis, contados do protocolo, para se manifestar sobre o pedido de registro.

§ 1º A ausência de manifestação da SRE no prazo mencionado no caput implica deferimento automático do pedido de registro

§ 2º O prazo referido no caput deste artigo somente começa a fluir com a apresentação de todos os documentos e informações previstos no artigo 7º.

Art. 9º O prazo previsto no art. 8º pode ser interrompido uma única vez se a SRE solicitar aos ofertantes documentos, alterações e informações adicionais relativos ao pedido de registro de distribuição.

§ 1º Para o atendimento das eventuais exigências, será concedido prazo de até 40 (quarenta) dias úteis, contado do recebimento da respectiva solicitação.

§ 2º O prazo para o cumprimento das exigências pode ser prorrogado uma única vez, por período não superior a 20 (vinte) dias úteis, mediante a prévia apresentação de pedido fundamentado pelos ofertantes.

§ 3º No atendimento às exigências formuladas pela SRE, os documentos devem ser apresentados em duas versões, a primeira contendo o documento originalmente submetido, com a indicação das alterações determinadas pela SRE e daquelas que não decorram do cumprimento de tais determinações, e a segunda, sem quaisquer marcas.

§ 4º A partir do recebimento de todos os documentos e informações em cumprimento das exigências formuladas, a SRE terá 10 (dez) dias úteis para se manifestar sobre o pedido de registro, o qual será automaticamente obtido se não houver manifestação da SRE neste prazo.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

§ 5º Caso, além dos documentos e informações apresentados na forma do § 4º, tenham sido realizadas alterações em documentos e informações que não decorram do cumprimento de exigências, o prazo de análise pela SRE será de 20 (vinte) dias úteis.

Art. 10. A SRE pode interromper uma única vez, mediante requerimento assinado pelos ofertantes, a análise do pedido de registro por até 60 (sessenta) dias úteis, após o que recomenciarão a fluir os prazos de análise integralmente, como se novo pedido de registro tivesse sido apresentado, independentemente da fase em que se encontrava a análise da SRE.

Art. 11. O deferimento ou indeferimento do registro deve ser comunicado pela SRE aos ofertantes.

Parágrafo único. O registro baseia-se em critérios formais de legalidade e não envolve qualquer garantia quanto ao conteúdo da informação, à situação econômica ou financeira dos ofertantes ou à sua administração, à viabilidade da oferta ou à qualidade dos contratos de investimento coletivo ofertados.

Art. 12. O pedido de registro deve ser indeferido quando não forem cumpridas as exigências formuladas pela SRE, nos prazos previstos nesta Instrução.

§ 1º Preliminarmente ao indeferimento, a SRE deve conceder aos ofertantes a oportunidade de suprir os vícios sanáveis, se houver, no prazo de 10 (dez) dias úteis do recebimento da respectiva comunicação ou no restante do prazo que faltar para o término do prazo de análise, o que for maior.

§ 2º O prazo para manifestação da SRE a respeito do cumprimento das exigências mencionadas no § 1º é de 10 (dez) dias úteis, contados da data do protocolo.

§ 3º Findo o prazo referido no § 1º sem que tenham sido sanados os vícios, a SRE deve indeferir o respectivo pedido de registro.

§ 4º Da decisão de indeferimento cabe recurso ao Colegiado da CVM, na forma da regulamentação vigente.

§ 5º Os documentos que instruíram o pedido de registro devem ficar arquivados na CVM.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Seção III – Distribuição

Art. 13. Ressalvadas as hipóteses previstas no Capítulo III, antes de deferido o registro e divulgado o Anúncio de Início de Distribuição, é vedada a prática, pelos Ofertantes, de qualquer ato de distribuição pública do CIC hoteleiro.

Art. 14. O registro de distribuição do CIC hoteleiro caducará se o Anúncio de Início de Distribuição não for divulgado em 180 (cento e oitenta) dias após a sua obtenção.

§ 1º O Anúncio de Início de Distribuição deve ser comunicado à SRE e divulgado na página dos Ofertantes na rede mundial de computadores.

§ 2º Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, os Ofertantes devem comunicar à SRE e divulgar em sua página na rede mundial de computadores o registro do memorial de incorporação no competente cartório do Registro de Imóveis.

Art. 15. Na distribuição pública de CIC hoteleiro realizada nos termos desta Instrução, os Ofertantes ficam dispensados da contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Art. 16. A sociedade incorporadora deve fiscalizar a atividade dos corretores de imóveis, adotando práticas e procedimentos destinados a assegurar o cumprimento do disposto nesta Instrução.

Art. 17. Enquanto a distribuição do CIC hoteleiro estiver em curso, os ofertantes, ou aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, estão obrigados a:

I – colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, os documentos referidos no art. 7º, incisos I, II, IV e V.

II – fornecer cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica aos corretores de imóveis que participam da distribuição;

III – obter dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo 5;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

IV – atualizar, semestralmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 7º, incisos I, II, e V, colocando a respectiva atualização à disposição do público em página na rede mundial de computadores; e

V – verificar se os aceitantes da oferta cumprem algum dos requisitos de qualificação estabelecidos no art. 5º desta Instrução.

Parágrafo único. Para o cumprimento do dever estabelecido no inciso V, os ofertantes podem fazer uso dos seguintes documentos:

I – extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional;

II – declaração de imposto de renda; ou

III - escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI);

Art. 18. A subscrição do CIC hoteleiro objeto da oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente informada à SRE.

Parágrafo único. Os ofertantes devem comunicar à SRE e divulgar em sua página na rede mundial de computadores o Anúncio de Encerramento da Distribuição, no prazo de cinco dias úteis.

Seção IV – Conteúdo da Oferta

Art. 19. As informações divulgadas sobre a oferta, durante todo o período da distribuição, devem ser:

I – verdadeiras, completas, consistentes e não podem induzir o investidor a erro;

II – escritas em linguagem simples, clara, objetiva, serena e moderada; e

III – úteis à avaliação do CIC hoteleiro e, em especial, dos riscos do investimento.

§ 1º Os Ofertantes são responsáveis pelo cumprimento do disposto no **caput**.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

§ 2º A SRE pode exigir dos Ofertantes as informações adicionais que julgar adequadas, além de advertências e considerações que entender cabíveis para a análise e compreensão do Prospecto e do Estudo de Viabilidade pelos investidores.

Art. 20. O Estudo de Viabilidade Econômica do empreendimento hoteleiro deve sempre vir acompanhado da advertência de que as projeções nele contidas não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Seção V – Material Publicitário

Art. 21. O material publicitário deve ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento.

Art. 22. O material publicitário não pode conter informações diversas ou inconsistentes com as constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica.

§ 1º O material publicitário deve fazer referência expressa de que se trata de material publicitário e conter em destaque a seguinte advertência: **“Antes de aceitar a oferta leia com atenção o prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro”**.

§ 2º O material mencionado neste artigo deve conter ainda os endereços completos das páginas na rede mundial de computadores onde estão disponíveis as informações referidas no art. 17, inciso I e IV, e no art. 33.

Art. 23. A utilização de qualquer texto publicitário para oferta, anúncio ou promoção da distribuição, por qualquer forma ou meio veiculados, não depende de prévia aprovação da SRE, ficando os ofertantes responsáveis pela conformidade do material com as disposições desta Seção.

§ 1º Se assim quiserem, os ofertantes podem submeter, uma única vez, o material publicitário que pretendem utilizar na oferta à aprovação da SRE, concomitantemente ao pedido de registro da oferta.

§ 2º Ainda que tenha autorizado a utilização do material publicitário, a SRE pode, a qualquer momento, por decisão motivada, requerer retificações, alterações ou mesmo a cessação da publicidade.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Seção VI – Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Art. 24. Havendo, a juízo da SRE, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, a SRE pode:

I - acolher pleito de modificação da oferta; ou

II – reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis.

§ 1º Presume-se deferido o pleito de modificação da oferta caso não haja manifestação da SRE em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do seu protocolo na CVM.

§ 3º É sempre permitida a modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

§ 4º A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da oferta.

§ 5º Na hipótese de modificação da oferta, 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.

§ 6º Não se sujeitam ao disposto neste artigo a modificação, ao longo da distribuição pública, do preço do CIC hoteleiro, em razão da alteração das condições de mercado ou da diversidade de condições de pagamento, bem como em virtude da atualização das informações constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica.

§ 7º As ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro devem ser realizadas em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes das ofertas, sem prejuízo do disposto no § 6º.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

Art. 25. A SRE poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição ainda em curso que:

I – esteja se processando em condições diversas das constantes da presente Instrução ou do registro;

II – esteja se valendo de material publicitário em desconformidade com as regras desta Instrução;
ou

III – tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

§ 1º A SRE deverá proceder à suspensão da oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

§ 2º O prazo de suspensão da oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

§ 3º Findo o prazo referido no § 2º sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

Art. 26. Os ofertantes devem dar conhecimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de exercer o Direito de Retratação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no art. 25, inciso II, o Direito de Retratação é franqueado exclusivamente aos investidores que aceitaram a oferta no período compreendido entre a divulgação do material publicitário irregular e a sua devida retificação.

Art 27. Tem direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados:

I – todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, nas hipóteses de cancelamento e revogação da oferta; e



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

II – os investidores que tenham exercido o Direito de Retratação, nas hipóteses de suspensão e modificação da oferta bem como naquela prevista no art. 7º, parágrafo único.

Parágrafo único. O Prospecto deve estabelecer o modo e o prazo de restituição integral dos valores, bens ou direitos pela sociedade incorporadora.

Seção VII – Revogação da Oferta

Art. 28. A sociedade incorporadora deve, nos casos e na forma previstos na legislação específica sobre incorporação imobiliária, dar conhecimento da desistência da incorporação e da consequente revogação da oferta aos aceitantes e restituir-lhes as quantias já pagas.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto na legislação específica, a revogação deve ser imediatamente comunicada à SRE e divulgada na página dos Ofertantes na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO III – DISPENSA AUTOMÁTICA DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Art. 29. Encontra-se automaticamente dispensada de registro, sem a necessidade do pedido de que trata o art. 6º, a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro que:

I – compreenda até 10% das unidades autônomas de empreendimento hoteleiro que já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM; ou

II – compreenda, exclusivamente, unidades autônomas que tenham sido objeto de Direito de Retratação, distrato ou rescisão contratual e integrem empreendimento hoteleiro que já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM.

§ 1º Os Ofertantes não podem se valer da dispensa automática de que trata o inciso I antes de decorrido 1 (um) ano do encerramento da distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM.

§ 2º Os Anúncios de Início e de Encerramento de Distribuição devem ser comunicados à SRE e divulgados na página dos Ofertantes na rede mundial de computadores.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

§ 3º Os Ofertantes devem obter dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo 29.

§ 4º Qualquer material publicitário utilizado pelos Ofertantes deve atender às disposições da Seção V do Capítulo II desta Instrução, além de conter o seguinte aviso em destaque:

“A presente oferta de contrato de investimento coletivo hoteleiro foi dispensada de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A CVM não analisa previamente tais ofertas.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo hoteleiro ofertados.

Antes de aceitar uma oferta leia com atenção o prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro”.

§ 5º Observado o disposto neste artigo, aplica-se à oferta realizada nos termos do **caput** o disposto nos arts. 5º, 16 a 20 e 24 a 28.

Art. 30. Também se encontra automaticamente dispensada de registro a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro que corresponda à revenda de até 5 (cinco) unidades autônomas de empreendimento hoteleiro.

§ 1º A dispensa automática de que trata o **caput** não pode ser reutilizada pelo mesmo ofertante em relação ao mesmo CIC hoteleiro dentro do prazo de 12 (doze) meses, contado da data de encerramento da oferta.

§ 2º A dispensa automática de que trata o **caput** não pode ser utilizada pela sociedade incorporadora do empreendimento hoteleiro antes de decorrido 1 (um) ano do encerramento da distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

CAPÍTULO IV – SOCIEDADE OPERADORA DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

Art. 31. A sociedade operadora de empreendimento hoteleiro que ofertar exclusivamente CIC hoteleiro nos termos desta Instrução é dispensada do registro de emissor de valores mobiliários.

Art. 32. A sociedade operadora pode organizar-se como sociedade anônima ou sociedade limitada.

Art. 33. Durante a operação do empreendimento hoteleiro, a sociedade operadora deve elaborar e colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, assim como enviar à SRE:

I – no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e

II – no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento hoteleiro, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

§ 1º A sociedade operadora deve observar as normas da CVM relacionadas à contratação e ao relacionamento com o auditor independente.

§ 2º O auditor independente deve observar as normas da CVM relacionadas ao exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários.

Art. 34. A partir do terceiro ano após o início do funcionamento do empreendimento hoteleiro, os condôminos, reunidos em assembleia, podem dispensar a sociedade operadora do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações previstas no art. 33.

§ 1º A convenção de condomínio deve prever que a deliberação referida no **caput** deve ser aprovada, em primeira ou segunda convocação, por quórum especial que atenda, cumulativamente, as seguintes condições:

I – aprovação pela maioria de votos dos condôminos presentes, computados os votos na forma prevista no parágrafo único do art. 1352 do Código Civil; e



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

II – aprovação pelas frações ideais que representem, no mínimo, um quinto do total.

§ 2º A convenção de condomínio deve prever ainda que a deliberação referida no **caput** deve constar expressamente da convocação da respectiva assembleia e que nela não pode votar a sociedade operadora do empreendimento hoteleiro.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. Os ofertantes devem guardar à disposição da CVM, por 5 (cinco) anos a contar de seu encerramento, a documentação utilizada na oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro para cumprimento do disposto nesta Instrução.

Art. 36. Os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas aos ofertantes por esta Instrução.

Art. 37. Considera-se infração grave, para os efeitos do § 3º do Art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976, a distribuição de CIC hoteleiro:

I – realizada em condições diversas das constantes do registro;

II – realizada sem registro ou dispensa de registro da CVM; ou

III – em inobservância ao disposto nos arts. 5º, 13, 16, parágrafo único, 17, 19, 21 e 22 desta Instrução.

Art. 38. Fica revogada a Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015.

Art. 39. Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

LEONARDO P. GOMES PEREIRA
Presidente



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

ANEXO 5

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

Ao assinar este termo, declaro possuir conhecimento em finanças e mercado hoteleiro suficientes para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes;

Declaro que tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do prospecto, do estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro;

Declaro que tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM;

Declaro, sob as penas da lei, que possuo patrimônio em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou, ao menos, um investimento em CIC cujo empreendimento hoteleiro esteja em operação por prazo superior a um ano.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

ANEXO 7-I

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DO PROSPECTO

I – Da capa do prospecto deve constar o seguinte aviso:

“A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO HOTELEIRO OFERTADOS.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONOMICA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE WWW.XXXXXXX.COM.BR”.

II – Identificação da sociedade construtora, da sociedade incorporadora, da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, da sociedade titular da marca hoteleira e dos demais participantes do empreendimento;

III – Descrição do empreendimento;

IV – Resumo das disposições contratuais e legais que regulam as relações entre os investidores e os ofertantes e demais contrapartes dos instrumentos envolvidos na oferta do CIC hoteleiro, explicando, de forma detalhada, as obrigações, responsabilidades e direitos de cada um dos ofertantes;

V – Dados da oferta, tais como quantidade de CIC ofertados, estruturação jurídica dos CIC, preços unitários do CIC, valor total da oferta, data de início e de encerramento da oferta;

VI – Informações claras e completas sobre a remuneração dos investidores e da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, bem como dos demais participantes do empreendimento;

VII – Fatores de risco incidentes sobre a oferta, que devem ser apresentados em ordem de especificidade, do mais específico ao mais genérico, e devem abordar, necessariamente:

(a) a possibilidade de os investidores não obterem lucro ou de apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

- (b) a possibilidade de o investidor ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição do investimento;
- (c) a possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica;
- (d) responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos investidores decorrente da construção do imóvel e da operação do hotel;
- (e) a existência de passivos ambientais;
- (f) quando for o caso, a opção pela não constituição de patrimônio de afetação de que trata o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Incorporações);
- (g) a influência que os ofertantes possam vir a exercer nas assembleias de condôminos caso venham a manter em sua propriedade unidades autônomas do empreendimento;
- (h) a possibilidade de a sociedade incorporadora ou construtora contratar financiamento com constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento;
- (i) a possibilidade de o estudo de viabilidade econômica não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado, bem como por qualquer outro fator que possa comprometer suas conclusões;
- (j) a possibilidade de a sociedade operadora incorrer em conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da operadora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro, diferentemente da remuneração dos investidores, que está vinculada ao lucro operacional; e
- (k) a possibilidade da taxa interna de retorno ser inferior à projetada para o investidor que optou pela aquisição financiada da unidade autônoma.

VIII – Todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa, ou retenção de lucro que sejam ou possam vir a ser arcados pelos investidores em decorrência dos contratos por eles assinados;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

IX – Informações sobre o prazo e o modo de restituição dos valores recebidos dos investidores nas hipóteses de suspensão, cancelamento e desistência da oferta; e

X – Indicação dos endereços completos das páginas na rede mundial de computadores onde estarão disponíveis as informações referidas no art. 7º, incisos II, IV e V, e no art. 33.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

ANEXO 7-II

INFORMAÇÕES MÍNIMAS QUE DEVEM CONSTAR DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

- I – Tendências e perspectivas macroeconômicas;
- II – Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura;
- III – Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança;
- IV – Análise do posicionamento competitivo;
- V – Análise da penetração do empreendimento no mercado;
- VI – Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial;
- VII – Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro;
- VIII – Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira;
- IX – Cálculo do valor presente líquido (VPL) e da taxa interna de retorno (TIR) do investimento, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados. Para o cômputo do VPL e da TIR, deverá ser demonstrado um período de projeção de, no mínimo, 10 (dez) anos, seguido do cálculo de uma perpetuidade. A taxa de desconto a ser utilizada para cálculo do VPL e do valor presente da perpetuidade, no caso da TIR, deve ser compatível com o risco do investimento no empreendimento;
- X – Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o investimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado;
- XI – As assinaturas e a identificação dos profissionais responsáveis pelo estudo, bem como do representante legal da firma responsável pelo estudo;
- XII – Acerca dos profissionais e da firma responsáveis pelo estudo:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

a) descrição da experiência profissional e das credenciais que os qualificam para a elaboração de estudo de viabilidade econômica de empreendimento hoteleiro, indicando os estudos realizados nos últimos 3 (três) anos anteriores; e

b) descrição pormenorizada do processo interno de aprovação do estudo de viabilidade pela firma; e

XIII – Declaração dos profissionais responsáveis pelo estudo, bem como do representante legal da firma responsável pelo estudo, informando:

a) a quantidade de CIC hoteleiros objeto da oferta de que sejam titulares ou que tenham a intenção de adquirir durante a oferta;

b) de que não têm conflito de interesses que lhes diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

c) o custo do estudo de viabilidade, especificando o componente fixo e o componente contingente ou variável de sua remuneração; e

d) valores recebidos dos ofertantes, a título de remuneração por quaisquer serviços de consultoria, avaliação, auditoria e assemelhados, nos 12 (doze) meses anteriores ao pedido de registro, discriminando, entre os valores recebidos, os relativos à realização do estudo de viabilidade.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

ANEXO 7-V

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES

Declaramos que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica do empreendimento hoteleiro, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;

Declaramos ainda que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

ANEXO 7-VIII

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

I – Identificação da sociedade construtora, da sociedade incorporadora, da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, da bandeira hoteleira e dos demais participantes do empreendimento;

II – Identificação do empreendimento hoteleiro

III – Dados da oferta, inclusive quantidade de CIC ofertados, estruturação jurídica dos CIC, preços unitários do CIC, valor total da oferta;

IV – Data do início da distribuição dos valores mobiliários;

V – Declaração de que o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica do Empreendimento Hoteleiro estão à disposição dos interessados, indicando os locais e as formas em que poderá ser obtido;

VI – Declaração de que a oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, que tenham ao menos R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) de patrimônio ou, ao menos, um investimento em CIC cujo empreendimento hoteleiro esteja em operação por prazo superior a um ano;

VII – Número e data do registro na CVM; e

VIII – Os dizeres, de forma destacada: “O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os CIC hoteleiros a serem distribuídos”;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

ANEXO 7-IX

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

- I – Identificação da sociedade construtora, da sociedade incorporadora, da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, da bandeira hoteleira e dos demais participantes do empreendimento;
- II – Identificação do empreendimento hoteleiro
- III – Quantidade de CIC hoteleiros distribuídos e valor total contratado na oferta;
- IV – Data de encerramento da oferta; e
- V – Número e data do registro na CVM;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 08/16

ANEXO 29

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR EM OFERTA DISPENSADA AUTOMATICAMENTE DE REGISTRO

Ao assinar este termo, declaro possuir conhecimento em finanças e mercado hoteleiro suficientes para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes;

Declaro que tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do prospecto, do estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro;

Declaro que tenho conhecimento de que o registro da oferta e o registro do emissor de valores mobiliários assim como a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM;

Declaro, sob as penas da lei, que possuo patrimônio em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou, ao menos, um investimento em CIC cujo empreendimento hoteleiro esteja em operação por prazo superior a um ano.