



**BICALHO
MOLLIKA**
ADVOGADOS



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Mercado Imobiliário e CVM: nova regulamentação de condo-hotéis e reflexos em outros produtos



OFERTA PÚBLICA DO CHAMADO CIC HOTELEIRO

Instrução CVM 602/2018

- ❏ Conceito “CIC Hoteleiro”: O conjunto de instrumentos contratuais ofertados publicamente, que contenha promessa de remuneração vinculada à participação em resultado de empreendimento hoteleiro organizado por meio de condomínio edilício.
- ❏ Não se aplica às ofertas de partes ideais de condomínios voluntários.

A QUEM SE DESTINA A OFERTA

- ▣ Qualquer adquirente, sem restrições
- ▣ Não há mais as restrições de oferta previstas na Deliberação 734:
 - ▣ Patrimônio mínimo de R\$ 1 milhão ou
 - ▣ Investimento mínimo de R\$ 300.000 mil

QUEM É OFERTANTE

- ▣ A sociedade incorporadora ou qualquer outra pessoa que realize atos de distribuição pública de CIC hoteleiro.
- ▣ Excluída a figura da Operadora Hoteleira como Ofertante, exceto se realizar atividades de distribuição.

REGISTRO DA OFERTA

Deixou de ser “dispensa de registro”.

Taxa de fiscalização: 0,64% do valor da oferta, limitada a R\$ 317.314,36.

NOVOS FATORES DE RISCO OBRIGATÓRIOS

- ❖ Possibilidade de conflito de interesses da operadora em razão de parcela substancial de sua remuneração estar vinculada à receita bruta, enquanto que a dos investidores está vinculada ao lucro operacional.
- ❖ Possibilidade da taxa interna de retorno ser inferior à projetada para o investidor que optou pela aquisição com financiamento.

PRAZO DA OFERTA E DISTRIBUIÇÃO

- Em até 180 dias do registro deve ser feito o anúncio de distribuição
- Em até 180 dias da divulgação do anúncio, deve ser informado à CVM o registro do memorial de incorporação
- A subscrição (vendas) deve ser feita em até 36 meses da divulgação do anúncio, prorrogável por igual período.

DISPENSA AUTOMÁTICA DE REGISTRO

- ▣ ESTOQUE: pode ser vendido durante o prazo de oferta ou
 - ▣ até 10 unidades por ano
 - ▣ Qualquer número, após decorridos 12 meses do encerramento
 - ▣ Qualquer número, após as demonstrações financeiras
- ▣ UNIDADES DISTRATADAS: não há exigência do decurso de 12 meses

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- ❖ Faculdade de submeter o material à CVM, uma única vez, conjuntamente com o pedido de registro;
- ❖ Regras mínimas:
 - ❖ Utilização de linguagem serena e moderada;
 - ❖ Advertência para os riscos do investimento;
 - ❖ Conter em destaque a seguinte advertência: *“A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro”*
 - ❖ Informar o endereço da página do empreendimento na internet.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

- A CVM pode determinar a suspensão da oferta por até 30 dias
- A suspensão pode se dar também por material publicitário em desconformidade
- Atenção para atuação dos corretores de imóveis
- A CVM pode cancelar a oferta se não forem sanados os vícios em 30 dias ou se os vícios forem considerados insanáveis

DIREITO DE RETRATAÇÃO

- Modificação da oferta (alteração de preço da unidade não é considerada modificação da oferta)
- Cancelamento ou suspensão da oferta
- Vendas feitas após 18/04/2016 sem que a oferta tenha sido registrada ou dispensada de registro



**BICALHO
MOLLICA**
ADVOGADOS

OUTROS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

 Multipropriedade

 Multifamily

 Coworking

 Apartamentos para estudante ou terceira idade

 Crowdfunding

CRITÉRIO CVM

Contrato de Investimento Coletivo

Art. 2º, inciso IX, da Lei nº 6.385/76

Art. 2º São valores mobiliários sujeitos ao regime desta Lei:

(...)

IX - quando ofertados publicamente, quaisquer outros títulos ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros.

CRITÉRIO CVM

- ▣ Valor Mobiliário – “Teste de Howey”
- ▣ Elementos de uma *security* – Existência de oferta pública
 - ▣ Investimento em dinheiro
 - ▣ Empreendimento comum
 - ▣ Expectativa de lucros
 - ▣ Decorre unicamente dos esforços de terceiros



BICALHO | MOLLIKA
ADVOGADOS

São Paulo SP

Av. Juscelino Kubitschek 1600 | 7º andar
CEP 04543-000
T 55 11 3016 5250
F 55 11 3016 5299

Brasília DF

SMS Trecho 03 Ed The Union
Torre E | Sala 301
CEP 71215-300
T 55 61 3221 7585