

CONDOTEL E A CVM

REGULAMENTAÇÃO JÁ
TOMA FORMA E DEVE SER
ESPERADA PARA 2015

POR JOSÉ ERNESTO MARINO NETO

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) definiu em 2013 que condotel é valor mobiliário e o mercado começou a mudar. Mas foi 2014 que assistimos a CVM notificar incorporadores imobiliários, aceitar dispensa de registros de oferta pública e até suspender ofertas. O Colegiado da entidade interpretou o condotel à luz do inciso IX art 2º da Lei 6.385/76 (instituído pela Lei 10.303/01).

Para ajudar o leitor a entender o tema, sugerimos a utilização do seguinte raciocínio para checar se algum negócio é valor mobiliário. Deve-se identificar se os elementos a seguir fazem parte do negócio: (I) oferta pública, (II) contrato de investimento coletivo, (III) oferecido a investidores que esperam lucros, (IV) e que dependam de terceiros. Como esses quatro elementos são identificados no condotel, então, genericamente, sabe-se que se trata de valor mobiliário. Portanto, sob as garras da CVM, que pouco sabia do assunto.

Nesse sentido procuramos auxiliar o mercado e a CVM a entenderem esse novo mundo. Organizamos e moderamos três mesas redondas que foram essenciais para que a CVM entendesse o negócio do condotel e para que participantes do mercado e compreendessem as atribuições da Comissão.

Colaboraram conosco a Ademi/RJ, a OAB/RJ, o Ibrademp, o Secovi-SP, a Bovespa, o FOHB, a FGV e, principalmente, a CVM. As duas primeiras mesas redondas estão publicadas. Em breve, a terceira também será.

O que mudou?

Ainda que existam empresas responsáveis no mercado e que prezam pelo respei-

to ao investidor, infelizmente vários players estavam levando o mercado para a desorganização e para o descaso. Muitos pequenos investidores estavam sendo colocados em grande risco.

O Colegiado da CVM, através de sete julgamentos de dispensas de registro, indicou que eventual regulamentação já toma forma e deve ser esperada em 2015.

A partir de agora as ofertas de condotel devem: (I) publicar estudos de mercado e de viabilidade, bem como suas atualizações anuais, sendo seus autores responsáveis civil e criminalmente; (II) publicar os fatores de risco; (III) exigir dos investidores a assinatura de termo de conhecimento sobre o negócio e seus riscos; (IV) ser feitas pelo incorporador imobiliário e, em conjunto, pelo gestor do negócio ofertado (na maioria das vezes o operador hoteleiro, sendo que o asset manager pode, em alguns casos, atuar nessa função), sendo ambos os emissores legais do valor imobiliário; (V) aprovar publicidade junto à CVM com utilização de linguagem moderada e com a recomendação de leitura do prospecto e dos fatores de risco; (VI) apresentar prospecto resumido aos investidores; (VII) contar com auditoria trimestral nas operações do condotel; (VIII) publicar balanço anual em jornal de grande circulação; (IX) além de outras obrigações de menor relevância.

Quem se sujeita a essas regras? Todos que tiveram ofertas realizadas após a Lei 10.303/01 e não apenas os condotéis dispensados de registro de oferta pública pela CVM.

O mercado mudou de vez. E para melhor! Com isso, esperamos mais investimentos e novos investidores, qualificados. Também acreditamos no aumento de competidores na operação hoteleira. O regramento que toma forma nas decisões da CVM oferece mais segurança ao mercado: investidores, incorporadores imobiliários, operadores hoteleiros internacionais e hospitality asset managers.

O futuro chegou! ■



José Ernesto Marino Neto, Ph.D., é hotel asset manager, fundador e presidente da BSH International, bacharel em direito pela Universidade de São Paulo, mestre em administração pela Florida Christian University, doutor em administração de negócios pela Florida Christian University, professor associado de investimentos hoteleiros na Fundação Getúlio Vargas e membro emérito do conselho consultivo do Centro de Hospitalidade, Turismo e Esportes da New York University. Contato: marino@bshinternational.com.