

Assunto: Processo CVM Nº RJ 2014/9466. Pedido de Dispensa de Registro de Oferta Pública de Distribuição de Valores Mobiliários. Artigo 4º da Instrução CVM nº 400/03

Senhor Superintendente-Geral,

## 1. Apresentação

A CHL LXXIV INCORPORAÇÕES LTDA. ("Requerente", "Ofertante" ou "CHL"), conforme expediente protocolado junto à CVM em 29.08.2014, requer, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 400/03 ("Instrução CVM 400"), dispensa de registro de oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo ("Oferta" e "CIC", respectivamente).

A Requerente será a incorporadora do Ibis Niterói Caminho Niemeyer ("Empreendimento"), a ser construído por CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A ("Construtora"). A Requerente e a Construtora são sociedades controladas por PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações ("PDG"). A operadora hoteleira do Empreendimento será a Hotelaria Accor Brasil S/A ("Accor" ou "Operadora Hoteleira"), que alugará o Empreendimento por 12 anos, prorrogáveis. A Mandatária, cuja função é representar os interesses dos adquirentes, será a Jones Lang Lasalle Hotels S/A ("Mandatária").

A Requerente pretende distribuir publicamente até 293 (duzentas e noventa e três) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras objeto de contratos de investimento coletivo no Empreendimento, localizado na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro. O preço das unidades autônomas imobiliárias hoteleiras é R\$ 415.000,00.

A remuneração dos investidores consistirá no aluguel a ser pago diretamente aos proprietários mensalmente pela Operadora Hoteleira e corresponderá a 82% (oitenta e dois por cento) do Resultado Operacional positivo – conforme definido na página 19 do prospecto resumido –, do qual serão descontados: (i) o IPTU, (ii) a reserva de reposição e renovação, e (iii) a remuneração da Mandatária, que corresponderá a 1% (um por cento) da receita líquida total mensal e 1,5% (um vírgula cinco por cento) do lucro operacional bruto mensal.

Os referidos CIC são compostos por 3 contratos a serem ofertados publicamente e em conjunto, enquadrando-se, assim, no conceito de valor mobiliário previsto no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76. São eles: (i) "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outros Pactos", (ii) "Contrato de Locação e Outras Avenças" e (iii) "Contrato de Mandato Civil".

Os documentos que instruem o pedido são os seguintes:

- (i) Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outros Pactos;
- (ii) Modelo de Declaração do Adquirente
- (iii) Contrato de Mandato Civil;
- (iv) Contrato de Locação e Outras Avenças;
- (v) Contrato de Construção;
- (vi) Convenção de Condomínio;
- (vii) Memorial de Responsabilidades e Fornecimento para o Empreendimento – Equipamentos e Materiais Operacionais, anexo ao Contrato de Afiliação à Marca "IBIS";
- (viii) Certidão do Registro Geral de Imóveis onde consta o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento, e a descrição do Empreendimento;
- (ix) Estudo de Viabilidade Econômica do Empreendimento;
- (x) Prospecto resumido;
- (xi) Declaração assinada pelos representantes legais da ofertante, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400;

A Requerente baseia seu pedido de dispensa principalmente na observância do interesse público, da adequada informação e da proteção ao investidor.

## 2. Interesse público, adequada informação e proteção ao investidor:

Em relação a este tópico, a Requerente afirma, em resumo, o seguinte:

### 2.1. Interesse público:

"O Empreendimento visa a incrementar o setor de hotelaria da Cidade de Niterói, sendo relevante para o desenvolvimento econômico não apenas do município, como também de toda a região adjacente à capital do Estado tendo em vista que, além de hotel, o complexo terá salas comerciais e um shopping center. Torna-se, assim, claro o interesse público no empreendimento, sobretudo às vésperas dos jogos olímpicos do Rio de Janeiro. Além disso, identifica-se relevante interesse arquitetônico, diante do fato de o projeto ser um dos últimos assinado pelo

celebrado arquiteto Oscar Niemeyer antes de seu falecimento”.

## **2.2. Adequada informação e proteção ao investidor:**

“Na opinião da Ofertante, além de atender ao interesse público, será adequada a informação prestada aos adquirentes, que serão tratados de forma equânime, bem como terão acesso a todos os dados necessários para que sua decisão de investimento seja correta e plenamente informada. Ademais, as informações serão permanentemente prestadas ao longo da exploração do Empreendimento através do *website* <http://www.oscarniemeyermemorial.com.br>, onde permanecerão disponíveis todos os documentos relacionados ao Empreendimento, inclusive os contratos, as demonstrações financeiras e o Prospecto Resumido”.

## **3. Outras Dispensas**

### **3.1. Dispensa de contratação de intermediário:**

“A Ofertante requer também a dispensa de contratação de instituição intermediária, tendo em vista a natureza da operação pretendida. Ademais, pelas características da oferta, a venda de unidades autônomas será efetuada por corretores de imóveis devidamente qualificados, registrados perante os respectivos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis. A Ofertante será responsável, por sua vez, nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400, pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas na oferta, conforme Declaração de Veracidade celebrada e amplamente divulgada”.

### **3.2. Dispensa de observância dos prazos previstos nos artigos 17 e 18 da Instrução CVM Nº 400/03:**

“A Ofertante, ainda, requer a dispensa do cumprimento dos prazos previstos dos arts. 17 e 18 da Instrução CVM 400. O pleito de dispensa baseia-se também nas decisões proferidas no Processo CVM RJ-2014-1503 e no Processo CVM RJ-2014-6342, tendo em vista que a venda das unidades autônomas pode ocorrer em prazo superior a 6 meses, sendo tais prazos aplicáveis apenas às ofertas registradas. A Ofertante, contudo, compromete-se a rever periodicamente todas as informações constantes do Prospecto Resumido, Estudo de Viabilidade e demais documentos da oferta, realizando as atualizações pertinentes sempre que necessário, conforme compromisso assumido na Declaração de Veracidade”.

### **3.3. Dispensa de registro de emissor de valores mobiliários**

“A Requerente solicita, ademais, a dispensa de seu registro como emissor de valores mobiliários perante a CVM, com base no entendimento já manifestado por esta Autarquia de que, para uma oferta dispensada de registro, o registro de emissor também pode ser dispensado (Processo CVM RJ-2014-1503)”.

## **4. Pedidos**

Com base no exposto, a Requerente conclui o pleito em exame com o pedido de que sejam concedidas à Oferta as seguintes dispensas:

Dispensa de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 4º, §1º, incisos II, VI e VII, da Instrução CVM 400;

Dispensa da necessidade de contratação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma do artigo 3º, §2º e do artigo 4º da Instrução CVM 400, podendo a venda das unidades autônomas imobiliárias hoteleiras ser realizada por meio de corretores e sociedades de corretores de imóveis;

Dispensa do cumprimento dos prazos de duração da oferta estabelecidos nos artigos 17 e 18 da Instrução CVM 400; e

- Dispensa do registro de emissor de valores mobiliários.

## **5. Análise da área técnica**

### **5.1. Dispensa de Registro de Oferta**

A Instrução CVM 400, no seu art. 4º, prevê a possibilidade de dispensa de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, conforme segue:

#### **DISPENSA DE REGISTRO OU DE REQUISITOS**

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 publicações, 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

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 conterá 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.

Tal dispositivo aponta expressamente as premissas a serem observadas na consecução da referida dispensa, a saber: o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor.

No caso em exame, parece-nos que tais premissas são observadas: (i) o interesse público, haja vista os esforços governamentais que vêm ocorrendo visando à expansão da rede hoteleira do País; (ii) a adequada informação e proteção ao investidor, na medida em que a estruturação da Oferta prevê providências como a entrega de prospecto resumido com a descrição da oportunidade de investimento, as premissas do negócio e os fatores de risco associados, bem como do Estudo de Viabilidade do Empreendimento, além da assinatura de uma declaração nos moldes do Inciso I do §4º do art. 4º da Instrução CVM 400, transcrito acima.

Indo além na análise do pedido à luz do preceito regulamentar, observa-se que o § 1º do art. 4º da Instrução CVM 400 impõe que a Autarquia deverá considerar, na análise do pedido, cumulativa ou isoladamente, algumas condições especiais da operação pretendida, entre as quais o valor unitário dos valores mobiliários ofertados (inciso II), o público destinatário da oferta (inciso VI), e a circunstância de ser dirigida exclusivamente a investidores qualificados (inciso VII).

Nesse sentido, a SRE entende que a estrutura da Oferta em exame, ao ter como investimento valor unitário mínimo de R\$ 415.000,00, atende razoavelmente aos requisitos dos incisos II, VI e VII.

Corroborando com o entendimento acima a obrigatoriedade dos investidores, ao aceitarem a Oferta, de (i) assinar declaração atestando que têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da oferta, que são capazes de assumir tais riscos, tiveram amplo acesso às informações que julgaram necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Prospecto, e têm conhecimento de que se trata de hipótese de dispensa de registro, além de (ii) rubricar um documento, anexo à referida declaração, descrevendo os principais fatores de risco que envolvem o investimento.

Por oportuno, a SRE informa ao Colegiado a aprovação, por esta área técnica, do conteúdo dos documentos que suportam o pedido, relacionados no item 1 acima, aprovação esta fundada nos princípios consagrados pela Instrução CVM 400 que norteiam o exame de documentos de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários submetidas a registro.

Ao fim, para garantir a adequada prestação de informações aos investidores, a SRE propõe ao Colegiado que o deferimento do pleito da Requerente também seja condicionado à prévia aprovação, por esta área técnica, dos materiais de divulgação da Oferta ainda não submetidos à SRE, que deverão ser elaborados nos termos do art. 50 da Instrução CVM 400, e conter, em todas as páginas, o *disclaimer* previsto no art. 5º, § 8º, II, da Instrução CVM 400[1].

## **5.2. Dispensa de Contratação de Intermediário**

Quanto ao pedido de dispensa de contratação de intermediação por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, verificamos preliminarmente que tal pedido é admitido pelo art. 3º, § 2º, da Instrução CVM 400, que estabelece:

Art. 3º (...) § 2º A distribuição pública de valores mobiliários somente pode ser efetuada com intermediação das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Instituições Intermediárias"), **ressalvadas as hipóteses de dispensa específica deste requisito, concedidas nos termos do art. 4º** (grifamos).

No mérito, entendemos que as particularidades do público alvo da Oferta devem pautar o exame desse pleito. Nesse sentido, alega a Requerente que a presença de instituição financeira intermediária seria dispensável, sendo suficiente a intermediação de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis. Além disso, o tempo indeterminado da Oferta tornaria inviável a manutenção de contratação de instituição intermediária.

Ademais, é de se notar que a Requerente continuará responsável, nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400, pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião da Oferta, conforme declaração assinada.

Esta área técnica ratifica os argumentos da Requerente, concordando com a dispensa pleiteada, conforme já ocorrido nos julgamentos dos pedidos de dispensa requeridos pela Arpoador Fashion Hotel Empreendimento SPE Ltda. e Incortel Vitória Consultoria e Hotelaria Ltda., deferido na Reunião Extraordinária do Colegiado da CVM de 30.04.2014, pela SPE STX 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A., deferido na Reunião do Colegiado da CVM de 12.08.2014, e pela Odebrecht Realizações RJ 04 Ltda., deferido na Reunião do Colegiado da CVM de 02.09.2014.

### **5.3. Dispensa de observância aos prazos estabelecidos nos art. 17 e 18 da Instrução CVM 400:**

Quanto ao pedido de dispensa de observância aos prazos estabelecidos nos art. 17 e 18 da Instrução CVM 400[2], entendemos que tal prazo é aplicável a ofertas registradas, visando à preservação da atualização das informações apresentadas por ocasião da análise do pedido de registro da oferta.

Entendemos prudente que os informativos relacionados ao Empreendimento sejam revisados durante todo o período em que a Oferta estiver se realizando, de modo a manter a atualidade das informações fornecidas aos investidores.

Esta área técnica ratifica os argumentos da Requerente, concordando com a dispensa pleiteada, conforme já ocorrido nos julgamentos dos pedidos de dispensa requeridos pela Arpoador Fashion Hotel Empreendimento SPE Ltda. e Incortel Vitória Consultoria e Hotelaria Ltda., deferido na Reunião Extraordinária do Colegiado da CVM de 30.04.2014, pela SPE STX 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A., deferido na Reunião do Colegiado da CVM de 12.08.2014, e pela Odebrecht Realizações RJ 04 Ltda., deferido na Reunião do Colegiado da CVM de 02.09.2014.

### **5.4. Dispensa de Registro de Emissor de Valores Mobiliários**

O registro de emissor de valores mobiliários é um requisito do registro da oferta, em conformidade com o item 11 do Anexo 2 da Instrução CVM 400. Analogamente, para uma oferta dispensada de registro, entendemos que o registro de emissor também pode ser dispensado.

Fenômeno semelhante é verificado na Instrução CVM nº 476/09, que dispensa de registro as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos. Lá, a dispensa do registro da oferta de valores mobiliários implica na dispensa do registro de emissor, nos termos de seu art. 14, segundo o qual "os valores mobiliários ofertados de acordo com esta Instrução poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não-organizado, **mas não em bolsa**, sem que o emissor possua o registro de que trata o art. 21 da Lei nº 6.385, de 1976", isto é, o registro de emissor.

Por outro lado, o art. 17 da Instrução CVM 476 impõe, ao emissor de valores mobiliários ofertados na forma dessa Instrução, as obrigações de "submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM" (inciso II) e "divulgar suas demonstrações financeiras... em sua página na rede mundial de computadores" (inciso III).

Tratamento semelhante é dado, no presente caso, às informações financeiras do empreendimento investido, na forma da Cláusula Quinta, II, p) do Contrato de Locação, no qual a Operadora Hoteleira obriga-se a:

p) Elaborar e divulgar, nos termos da Lei 6.404/76, atualizada pela Lei 11.638/07, as informações financeiras trimestrais e as demonstrações financeiras anuais do Empreendimento, sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas, sempre por auditor independente e registrado na CVM.

Esta área técnica ratifica os argumentos da Requerente, concordando com a dispensa pleiteada, conforme já ocorrido nos julgamentos dos pedidos de dispensa requeridos pela Arpoador Fashion Hotel Empreendimento SPE Ltda. e Incortel Vitória Consultoria e Hotelaria Ltda., deferido na Reunião Extraordinária do Colegiado da CVM de 30.04.2014, pela SPE STX 25 Desenvolvimento Imobiliário S.A., deferido na Reunião do Colegiado da CVM de 12.08.2014, e pela Odebrecht Realizações RJ 04 Ltda., deferido na Reunião do Colegiado da CVM de 02.09.2014.

## **6. Conclusão**

Entendemos que o presente caso não demanda a adoção dos condicionantes aplicados à dispensa deferida na Reunião Extraordinária do Colegiado da CVM de 30.04.2014, quais sejam, destinação exclusiva a investidores que se enquadrem no conceito de investidor qualificado previsto no art. 109 da Instrução CVM nº 409/04, e ainda possuam ao menos R\$ 1,5 milhão de patrimônio; ou, alternativamente, invistam ao menos R\$ 1 milhão na Oferta em questão.

Isto porque estão sendo ofertadas unidades autônomas individualizadas, cujo preço - valor unitário de R\$ 415.000,00, - já estabelece previamente uma seleção de investidores. Além disso, o condomínio de unidades autônomas goza da proteção da Lei de Incorporações[3], o que não ocorre no modelo de frações, embora ambos

necessitem seguir os ditames da Lei nº 6.385/76 para suprir os investidores das informações relativas ao empreendimento hoteleiro, que não são contempladas pela Lei de Incorporações[4].

Por todo o exposto, esta SRE propõe ao Colegiado o deferimento do pleito em exame, condicionado à prévia aprovação, pela área técnica, dos materiais de divulgação a serem utilizados na Oferta.

Deste modo, enviamos a presente solicitação ao Superintendente Geral, para que seja submetida ao Colegiado desta CVM, atuando a SRE como relatora.

Atenciosamente,

(Original assinado por)  
REGINALDO PEREIRA DE OLIVEIRA  
Superintendente de Registro de Valores Mobiliários

---

[1] "A PRESENTE OFERTA FOI DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS VALORES MOBILIÁRIOS OFERTADOS".

[2] "Art. 17. O registro de distribuição de valores mobiliários caducará se o Anúncio de Início de Distribuição e o Prospecto ou o Suplemento de que trata o art. 13 não forem divulgados até 90 (noventa) dias após a sua obtenção.

Art. 18. A subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição."

[3] Conforme artigo 1º da Lei nº 4.591/64: "Art. 1º As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei."

[4] O artigo 32 da Lei nº 4.591/64 traz a relação de documentos a serem arquivados no Registro de Imóveis, nenhum deles relacionado à atividade econômica a ser desenvolvida no imóvel.