**PROJETO DE LEI Nº ....., ........**

Acrescenta inciso ao § 1o o artigo 2º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

Art. 1º. O § 1o o artigo 2º da Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, passa a vigorar acrescido do inciso III, conforme abaixo:

*“ III – as ofertas de comercialização de empreendimentos imobiliários, com incorporação imobiliária registrada na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em que sejam alienadas unidades autônomas aos investidores.”*

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**JUSTIFICATIVA**

Devido basicamente à ausência de alternativas de financiamento, a principal forma de desenvolvimento de hotéis no Brasil se dá por meio dos chamados condo-hotéis. Tal modalidade consiste no desenvolvimento de incorporação imobiliária, dividida em unidades autônomas, na forma da Lei Federal 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações), que são os quartos do hotel.

O empreendimento é promovido por uma incorporadora imobiliária, que estabelece um contrato com uma bandeira hoteleira, que será responsável pela operação do hotel. As unidades autônomas (quartos de hotel) são vendidas de forma pulverizada para terceiros, de forma semelhante à venda de apartamentos ou salas comerciais, sendo que os proprietários recebem a receita da exploração hoteleira. Esse modelo é amplamente praticado no Brasil há décadas, tendo sido responsável pela modernização das instalações hoteleiras ocorrida no país.

Para que um condo-hotel possa ser lançado a público, deve ter prévia aprovação de projeto, registro de incorporação imobiliária e instituição de condomínio (Lei Federal 4.591/64), além de submeter o empreendedor ao rigor do Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei Federal 8.078/90). Com isso, o adquirente estará adquirindo um imóvel, com escritura e registro próprios em seu nome.

Entretanto, especialmente a partir de entendimento firmado no final de 2013, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) passou a considerar que a venda de tais empreendimentos consiste em oferta de contrato de investimento coletivo e, portanto, valor mobiliário, nos termos do art. 2º, inciso IX, da Lei Federal 6.385/76 ficando sujeita, assim, ao prévio registro (ou dispensa de registro) na CVM. Tal inciso determina que são considerados valores mobiliários:

*“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.”*

Referido inciso passou a compor a lei em 2003, porém apenas em 2013 a CVM considerou aplicável a norma aos condo-hotéis. Desde então, os projetos de condo-hotéis passaram a ser submetidos à CVM para dispensa de registro de oferta pública. Ocorre que, apesar de suas nobres intenções, não é atribuição nem especialidade da CVM regulamentar a incorporação imobiliária e o mercado de venda de unidades autônomas, regrado por normas específicas e protegido pelo Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, a CVM, como autarquia, tem seus quadros funcionais reduzidos e séria limitação orçamentária para novas contratações, o que faz com que os procedimentos acabem levando meses, causando atrasos consideráveis e incrementos de custos para o empreendimento e acarretando, por consequência, aumento de preços.

Além disso, as imposições da CVM a esse mercado, ainda que, repita-se, com a intenção de proteger o investidor, são típicas de mercado de capitais e não de aquisição de imóveis. Por exemplo, a exigência de que o produto tenha valor mínimo de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sob pena de obrigar o adquirente a comprar duas ou mais unidades, ou comprovar ser detentor de patrimônio superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)[[1]](#footnote-1). Ora, tais imposições restringem o mercado, impossibilitam o barateamento dos imóveis e dificultam enormemente a produção de hotéis fora do eixo Rio-São Paulo, em que os imóveis são mais baratos.

Ainda, a CVM tem feito, para todos os empreendimentos, exigências de demonstrações financeiras similares às de grandes companhias de capital aberto, que vão claramente além do necessário, encarecendo a gestão e os resultados dos hotéis, prejudicando os interessados e pressionando para cima o valor das diárias, sem que haja benefícios concretos para os titulares das unidades autônomas.

De fato, a necessidade de submeter o empreendimento à CVM tem sido um gargalo para o lançamento dos empreendimentos e adoção de suas determinações acarreta sensível aumento de custo de sua operação. Por outro lado, há grande número de condo-hotéis a serem lançados para atender à demanda brasileira, represados em função dessa obrigatoriedade.

A CVM, por seu turno, à luz da legislação vigente, não pode ignorar a questão, pois de fato os empreendimentos aqui tratados se encaixam da exigência legal genérica, feita com intuito não de tratar de imóveis (mercado já regulamentado por leis próprias), mas sim para tratar de outras ofertas sem regulamentação. Resulta, ainda, em uma situação indesejável para a CVM, na medida em que o grande número de condo-hotéis a serem a ela submetidos tem tomado considerável tempo e estrutura de pessoal da autarquia, em um momento em que sérias questões que abalam o mercado de capitais (e que em nada se referem aos condo-hotéis) demandam grande empenho e atuação de seus quadros.

De forma alguma se entende que deve ser subtraído da CVM seu poder regulador do mercado de capitais, sendo ela uma importante guardiã da segurança para os investidores brasileiros e estrangeiros. Apenas deve-se considerar que o produto imobiliário, desde que com incorporação imobiliária registrada e venda de unidade autônoma, na forma da lei, regrado ainda pelo Código de Defesa do Consumidor, tem regramento próprio, não devendo sua oferta ser submetida à CVM.

Apenas para exemplificar, o artigo 32 da Lei Federal 4.591/64 exige que, previamente à oferta do produto, o incorporador arquive no Oficial de Registro de Imóveis competente seu título aquisitivo do imóvel, histórico de propriedade vintenária, projeto aprovado pelos órgãos públicos competentes, alvarás, descrição do empreendimento com memoriais descritivos e de áreas padronizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, todas as certidões de distribuidores cíveis, executivos fiscais, Justiça Federal e protestos da incorporadora, atestado de idoneidade financeira, Convenção de Condomínio, com todas as regras de funcionamento do hotel.

Quando da venda das unidades autônomas, todas as informações pertinentes são disponibilizadas ao adquirente, inclusive os contratos com a operadora hoteleira, que inclusive estão também arquivados no Registro.

Ainda assim, a venda de tais unidades autônomas está regida pelo Código de Defesa do Consumidor e tutelada pela atuação dos Procons e pela sempre vigilante atuação do Ministério Público, por meio das promotorias da Habitação e Urbanismo e do Consumidor. Como se vê, já existe considerável tutela e proteção do adquirente, sem falar no recurso ao Poder Judiciário, se for o caso.

Além disso, diferentemente dos demais investimentos em valores mobiliários, o adquirente, no caso do condo-hotel com incorporação imobiliária registrada, terá um imóvel registrado em seu nome. Sendo maior ou menor o resultado da operação hoteleira, o adquirente será sempre o dono do imóvel, que adquiriu de acordo com as leis civis. Ou seja, não está sujeito à completa volatilidade do mercado de ações, de câmbio ou outros, que pode levar à perda de parte substancial ou mesmo da totalidade do investimento, quando então a atuação da CVM se faz determinante.

Há ainda diversas questões que tornam a atuação da CVM, na verdade, incompatível com este tipo de produto. Uma delas é referente à autorização legal para vendas, pois o valor mobiliário somente pode ser negociado por agente autônomo, legalmente habilitado pela CVM. Os imóveis, por sua vez, somente podem ser ofertados a público por corretor de imóveis, regularmente inscrito no CRECI. É forçoso reconhecer a incompatibilidade da atuação da CVM nos condo-hotéis por unidades autônomas.

Por outro lado, a análise da CVM é importante e extremamente salutar nos casos diversos daqueles regidos pela Lei 4.591/64, em que se pretender levar a público ofertas de frações de imóveis que não tenham a roupagem de toda proteção legal acima referida, ou que não se trate da venda de imóvel, mas de participação de outra natureza. Tais empreendimentos, dependendo do caso, podem até mesmo ser ilegais.

Nesse contexto, é importante observar, ainda, que o registro (ou dispensa de registro) perante a CVM não tem o condão de por si só legalizar empreendimentos que, por sua estrutura, não cumpram os requisitos do artigo 32 (acima referido) ou contrariem o art. 66, I, ambos da Lei 4.591/64, nos seguintes termos:

*“Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do*[*artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951*](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/leis/L1521.htm#art10)*: I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei; ... ”*

Note-se que, dependendo do caso, a CVM pode registrar (ou dispensar de registro), ainda que sem atentar para isso, empreendimento que ofenda, em tese, os ditames da Lei de Condomínio e Incorporações, inclusive do ponto de vista penal. Isso se dá devido à expertise do órgão ser centrada na área de mercado de capitais, mas de pouca versão na área civil imobiliária, até por não ser mesmo sua atribuição.

Diante disso, o dispositivo proposto visa sanar a questão, sem interferir de forma alguma na regulação do mercado de capitais. Trata-se da inclusão do inciso III ao parágrafo primeiro, do art. 2º da Lei, sem que sejam alterados os incisos dos valores mobiliários sujeitos ao regime da Lei Federal 6.385/76.

Desta forma, continuam atribuição da CVM as ofertas de contratos de investimento coletivo, excetuados os casos em que é vendido ao adquirente um imóvel na forma de unidade autônoma, com matrícula própria e incorporação imobiliária registrada. É de se notar que exclusões do âmbito de aplicação do regime da lei não constituem novidade (conforme os incisos I e II já vigentes), sendo que, conforme a natureza do caso, são até mesmo recomendáveis.

Com isso, sem impor qualquer prejuízo aos adquirentes, será retirado mais um entrave para o desenvolvimento da indústria do turismo e do desenvolvimento imobiliário, dando impulso ao crescimento econômico e à oferta de empregos que tais setores tão importantes propiciam.

................

1. Conforme Deliberação CVM nº 734, de 17/03/2015 [↑](#footnote-ref-1)