

**CESCON
BARRIEU**

INFORMA

**IMOBILIÁRIO E BANCÁRIO | MERCADO
DE CAPITAIS**

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

São Paulo | Rio de Janeiro | Belo Horizonte | Brasília | Salvador

www.cesconbarrieu.com.br

CVM define critérios para tratamento de multipropriedade imobiliária como CIC

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) se manifestou, em recente consulta, a respeito da caracterização de contratos de venda de frações de tempo de unidades imobiliárias situadas em empreendimentos estruturados, sob o formato de multipropriedade imobiliária, como valores mobiliários na modalidade contrato de investimento coletivo (“CIC”).

Este posicionamento da CVM é relevante na medida em que a venda de multipropriedade que se caracterize como CIC estará sujeita à competência fiscalizatória da CVM. Isto é, se a referida venda for caracterizada como distribuição pública, a atividade de comercialização da multipropriedade deverá atender previamente aos requisitos normativos estabelecidos pela CVM.

Com a intenção de traçar diretrizes gerais que possam orientar casos similares, a CVM entendeu que:

1 - a simples atividade de comercialização de uma unidade imobiliária, seja no regime geral ou seja no regime da multipropriedade, com a divisão do imóvel em frações de tempo e o objetivo de investimento, não se caracteriza como uma oferta pública de valores mobiliários;

2 - a caracterização de um ativo como valor mobiliário exige uma perspectiva de lucro associada aos esforços do empreendedor ou de outro terceiro;

2 - a atividade de comercialização de multipropriedade pode ser caracterizada como um CIC mesmo quando os esforços de terceiros não são exclusivos, contanto que esses sejam, ao final, preponderantes e decisivos para a expectativa de rentabilidade;

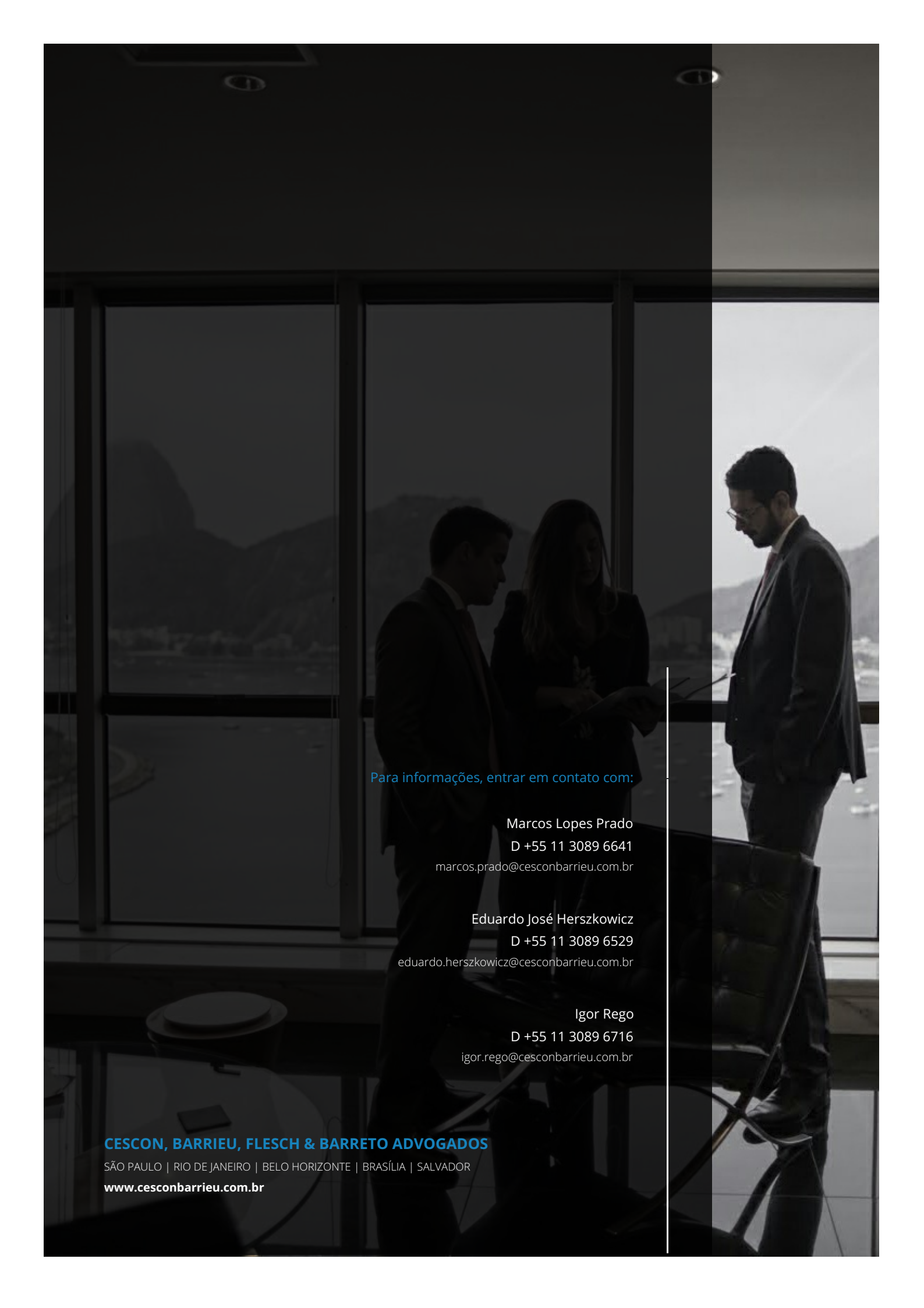
3 - o *pool* obrigatório de locação é um dos típicos arranjos que caracteriza a operação de investimentos em imóveis como uma oferta de valores mobiliários atraindo o arcabouço regulatório da CVM. No entanto, nem toda combinação entre a oferta de uma unidade imobiliária e de adesão a um *pool* hoteleiro caracterizará um CIC;

4 - quando a venda de imóveis e a adesão ao *pool* de locação não são indissociáveis – e essa indissociabilidade precisa ser analisada não só sob o aspecto jurídico, mas também sob o econômico – outros elementos devem ser considerados para verificar se a oferta envolveu ou não um CIC. Deve-se, em especial, atentar para a motivação dos investidores em adquirir os imóveis e a ênfase dada pelo vendedor na promoção do investimento; e

5 - não há oferta de CIC quando a fração de tempo do imóvel é vendida para a finalidade primária de uso próprio e pessoal do adquirente.

A CVM optou por não considerar, de um modo geral, todos os contratos de investimento em multipropriedade como CIC, de forma que o seu eventual enquadramento deverá ser verificado individualmente, a partir das características de cada oferta concreta, com base nos parâmetros acima.

Este boletim apresenta um resumo de alterações legislativas ou decisões judiciais e administrativas no Brasil. Destina-se aos clientes e integrantes do Cescon, Barriou, Flesch & Barreto Advogados. Este boletim não tem por objetivo prover aconselhamento legal sobre as matérias aqui tratadas e não deve ser interpretado como tal.



Para informações, entrar em contato com:

Marcos Lopes Prado

D +55 11 3089 6641

marcos.prado@cesconbarrieu.com.br

Eduardo José Herszkowicz

D +55 11 3089 6529

eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br

Igor Rego

D +55 11 3089 6716

igor.rego@cesconbarrieu.com.br

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO | BELO HORIZONTE | BRASÍLIA | SALVADOR

www.cesconbarrieu.com.br