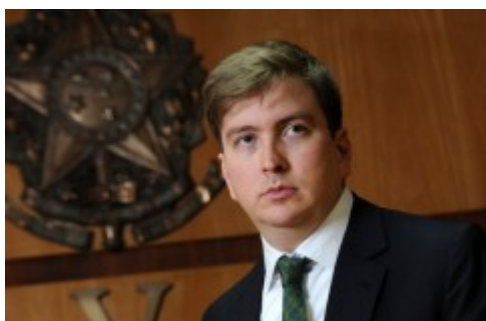


15/08/2016 - 05:00

CVM prepara regras para dar segurança a 'condo-hotel'

Por **Juliana Schincariol**

Renteria, diretor da CVM: dispensa de registro dá mais agilidade ao segmento, mas mercado pode não estar maduro

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) prepara uma regulação específica para os condo-hotéis, os investimentos em cotas de empreendimentos hoteleiros, e uma audiência pública para receber sugestões do mercado está prevista para este semestre.

Atualmente, o título de investimento coletivo (TIC) hoteleiro está sob o guarda-chuva da Instrução 400, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários em geral. Por considerar que esse tipo de oferta tem características distintas às de uma emissão convencional de ações ou debêntures, a CVM tinha publicado, no ano passado, uma deliberação que, entre outros aspectos, previa a dispensa de registro. Mas o regulador voltou atrás e considerou mais adequado exigir o processo completo ao perceber que havia uma brecha para que essas operações passassem ao largo da fiscalização.

"[Este] parece ser um modelo coerente com as características da oferta e com o modo de atuação da área técnica da CVM na análise prévia dos documentos da oferta", disse ao **Valor** o diretor da autarquia à frente das conversas com o setores imobiliário e hoteleiro, Pablo Renteria.

O executivo reconhece que a dispensa de registro dá mais agilidade às captações no segmento, mas diz não considerar que o mercado esteja maduro o suficiente para dar esse passo.

Neste ano, a CVM dispensou de registro um volume de R\$ 1,37 bilhão em ofertas de condo-hotéis dentro das suas aprovações de títulos de investimento coletivo. Em análise na autarquia, há outros R\$ 504,4 milhões.

Renteria argumentou que de qualquer forma a CVM iria avaliar as ofertas posteriormente. "O que é melhor? Ter um controle preventivo ou deixar para identificar problemas depois?", questiona o diretor.

Desde que iniciou a atuação no setor, a CVM suspendeu várias operações ao identificar que parte delas chegava ao potencial público investidor sem passar pela autarquia e ter a devida dispensa de registro, caindo assim no rol de ofertas irregulares.

Outro ponto a ser discutido na audiência com o setor é o uso do material publicitário, que atualmente precisa de aprovação prévia. A CVM estuda flexibilizar essa exigência, mas isso não quer dizer que o regulador deixará de observar o conteúdo.

"Se numa oferta for verificado que o material publicitário é inconsistente com as regras da CVM, em termos de linguagem ou de informação, temos que reagir e vamos reagir", alertou.

Por se tratar de um setor muito pulverizado, com milhares de corretores de imóveis, Renteria sugere que o mercado siga o caminho da autorregulação.

"A gente aqui vai conseguir melhorar e, conseqüentemente, diminuir os casos de suspensão se o próprio mercado se organizar: criar códigos de conduta, treinamento e uma estrutura de fiscalização, coisas que são importantes para que haja uma disciplina própria", afirmou.

Pontos como prazo, desistência da oferta e o perfil do investidor que poderá participar das ofertas também serão abordados na audiência pública.

Para o presidente do Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), Manuel Gama, o esforço da CVM para criar regras próprias pode ser uma importante ferramenta para o crescimento sustentado do setor. "Porém é preciso cautela. Uma nova regulamentação tem que organizar o desenvolvimento do setor e não inviabilizá-la", disse.

As discussões ocorrem no momento em que o apetite pelos investimentos em condo-hotéis é fraco, resultado de uma oferta elevada nos últimos anos e da crise econômica. O setor também sofreu o impacto da atuação da CVM, que trouxe mais rigor para o mercado, diz o vice-presidente de assuntos turísticos e imobiliários do Secovi-SP, Caio Calfat.

"Há um ano e meio, dois anos, se comentava sobre mais de 350 novos projetos em andamento no país. A gente viu que não saíram mais do que 40", disse.

O Brasil hoje tem 635 hotéis e um total de 111 mil quartos. Desse total, 99 mil são TIC hoteleiros, segundo dados do FOHB. A estimativa é que, em quatro anos, o setor abarque 170 mil quartos, sendo 93% deles enquadrados como condo-hotéis. Caso essa trajetória se confirme, o avanço nesse intervalo seria na casa de 60%.

Como o grande problema desse mercado é o excesso de oferta, a expectativa de Renteria é que, com normas mais claras e iniciativas de autorregulação, haja uma melhor seleção dos bons empreendedores. Para o diretor, o momento de baixa demanda é favorável para se pensar a regulação. Sua expectativa é que, no longo prazo, esse arcabouço auxilie no crescimento do mercado à medida que traga maior organização e confiança quando houver a retomada.

Gama, do FOHB, vislumbra boa demanda por novos quartos de hotel até 2025 em cidades de menor porte. Com a possível recuperação da atividade econômica e dos negócios, ele espera uma retomada no setor hoteleiro para os mesmos índices de 2015.