



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022 COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 221/24.

Dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro e revoga a Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em 30 de março de 2022, com fundamento no disposto nos arts. 2º, inciso IX e § 3º, 19, §§ 5º e 7º, e 21, § 6º, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, **APROVOU** a seguinte Resolução:

CAPÍTULO I – ÂMBITO, DEFINIÇÕES E FINALIDADE

Art. 1º Esta Resolução dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo - CIC hoteleiro.

§ 1º Não se sujeitam a esta Resolução:

I – a alienação de frações ideais correspondentes a até 10 (dez) unidades autônomas, por pessoa natural ou jurídica, em um mesmo ano calendário; e

II – a revenda de unidades autônomas de empreendimento hoteleiro por pessoas não vinculadas à sociedade incorporadora, desde que já tenha ocorrido prévia distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM relacionada ao mesmo empreendimento hoteleiro.

§ 2º Para fins do §1º, inciso II, consideram-se pessoas vinculadas à sociedade incorporadora a pessoa natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos que atue em conjunto ou representando o mesmo interesse da sociedade incorporadora, observado o § 3º.

§ 3º Presume-se agindo em conjunto ou representando o mesmo interesse da sociedade incorporadora:

I – seu controlador, direto ou indireto, ou quem seja por ela controlado ou esteja com ela submetido a controle comum; e

II – seus administradores, bem como os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as sociedades por eles controladas direta ou indiretamente.

• **§§ 1º, 2º e 3º incluídos pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Art. 2º Para os fins desta Resolução, considera-se:

I – CIC hoteleiro: conjunto de instrumentos contratuais ofertados publicamente, que contenha promessa de remuneração vinculada à participação em resultado de empreendimento hoteleiro organizado por meio de condomínio edilício;

II – ofertante: sociedade incorporadora ou qualquer outra pessoa que realize atos de distribuição pública de CIC hoteleiro; e

III – página do empreendimento: página na rede mundial de computadores que opera sem restrição de acesso pelo público em geral e que fornece as informações requeridas por esta Resolução.

Art. 3º A presente Resolução não se aplica às ofertas públicas de distribuição de contratos de investimento coletivo envolvendo esforços de venda de partes ideais de condomínios voluntários, as quais continuam sujeitas à regulamentação específica da CVM sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

CAPÍTULO II – DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

Seção I – Regra Geral

Art. 4º Não se aplica às ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro o disposto na regulamentação específica sobre oferta pública de distribuição de valores mobiliários.

Seção II – Registro da Oferta

Art. 5º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro deve ser requerido pelo ofertante à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE.

Art. 6º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro deve ser instruído com os seguintes documentos e informações:

I – prospecto da oferta, contendo, ao menos, as informações previstas no Anexo A;

II – estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento hoteleiro, elaborado por profissional ou empresa independente e que contenha, ao menos, as informações previstas no Anexo B;

III – modelo de declaração do investidor elaborado de acordo com o Anexo C;

IV – modelos de todos os instrumentos contratuais que compõem o CIC hoteleiro;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

V – declaração de acordo com o Anexo D, assinada pelos administradores do ofertante, devidamente qualificados;

VI – declaração de acordo com o Anexo E, assinada pelos administradores da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, devidamente qualificados;

VII – material publicitário a ser utilizado na oferta, se houver;

VIII – comprovante do pagamento da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários, relativa ao registro de emissão;

IX – minuta de anúncio de início de distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo F;

X – minuta de anúncio de encerramento de distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo G;

XI – certidão dentro do prazo de validade, emitida pelo cartório do Registro Geral de Imóveis em que se encontra matriculado o imóvel, que permita a identificação do proprietário atual e a existência de ônus ou gravames; e

XII – endereço da página do empreendimento na rede mundial de computadores.

Art. 7º A SRE deve concluir a análise do requerimento de registro da oferta no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contado da data do protocolo de todos os documentos elencados no art. 6º, sendo o registro automaticamente deferido se não houver manifestação da SRE neste prazo.

Art. 8º Caso qualquer dos documentos elencados no art. 6º, necessários à análise do pedido de registro da oferta, não seja protocolado no momento do requerimento, o prazo de que trata o art. 7º é contado da data do protocolo do último documento que complete a instrução do processo de requerimento de registro.

~~Parágrafo único. A SRE deve informar, no prazo de até 10 (dez) dias contado do protocolo, sobre a suficiência dos documentos submetidos e quais documentos ou informações estão faltando.~~

§ 1º A SRE deve informar, no prazo de até 10 (dez) dias contado do protocolo, sobre a insuficiência dos documentos submetidos, se for o caso, e quais documentos ou informações estão faltando.

§ 2º Para a complementação da documentação necessária à instrução do pedido de registro, é concedido prazo de 10 (dez) dias úteis.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

• **§§ 1º e 2º incluídos pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

~~Art. 9º No prazo de 18 (dezoito) dias úteis da apresentação de todos os documentos necessários à instrução do pedido de registro, a SRE pode suspender o prazo de análise de que trata o art. 7º, mediante emissão de ofício com exigências ao requerente.~~

Art. 9º No prazo de 20 (vinte) dias úteis da apresentação de todos os documentos necessários à instrução do pedido de registro, a SRE pode suspender o prazo de análise de que trata o art. 7º, mediante emissão de ofício com exigências ao requerente.

• **Caput com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

§ 1º Para o atendimento das eventuais exigências referidas no **caput**, é concedido prazo de 40 (quarenta) dias úteis.

§ 2º O prazo para o cumprimento das exigências pode ser prorrogado uma única vez, por período não superior a 20 (vinte) dias úteis, mediante a prévia apresentação de pedido fundamentado pelos interessados.

§ 3º No atendimento às exigências formuladas pela SRE, os documentos devem ser apresentados em duas versões:

I – a primeira, contendo o documento originalmente submetido, incluindo:

~~a) indicação das alterações determinadas pela CVM e aquelas que não decorram do cumprimento de tais determinações; e~~

~~b) explicação sobre cada questão levantada pela CVM; e~~

a) indicação das alterações determinadas pela SRE e aquelas que não decorram do cumprimento de tais determinações; e

b) explicação sobre cada questão levantada pela SRE; e

• **Alíneas “a” e “b” com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

II – a segunda, sem quaisquer marcas.

~~§ 4º A partir do recebimento de todos os documentos e informações em cumprimento das exigências formuladas, a SRE tem 8 (oito) dias úteis para se manifestar sobre o pedido de registro, o qual é automaticamente obtido se não houver manifestação da SRE neste prazo.~~



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

§ 4º A partir do recebimento de todos os documentos e informações em cumprimento das exigências formuladas, a SRE tem 10 (dez) dias úteis para se manifestar sobre o pedido de registro, o qual é automaticamente obtido se não houver manifestação da SRE neste prazo.

• **§ 4º com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

§ 5º Decorrido o prazo previsto no § 4º, caso restem exigências inicialmente formuladas que não tenham sido plenamente atendidas ou caso as alterações em documentos e informações ensejem a necessidade de se realizar novas exigências, preliminarmente ao indeferimento do pedido de registro, a SRE deve enviar ofício ao ofertante, reiterando exigências ou apresentando novas exigências que se mostrarem necessárias, concedendo-lhe para atendimento o prazo de 5 (cinco) dias úteis, sem prejuízo do § 7º.

§ 5º-A O prazo para o cumprimento das novas exigências pode ser prorrogado uma única vez, por período não superior a 5 (cinco) dias úteis, mediante a prévia apresentação de pedido fundamentado pelos interessados, sendo certo que o período da prorrogação não será computado para os fins do art. 7º.

• **§ 5º-A incluído pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

~~§ 6º O prazo para manifestação da SRE a respeito do cumprimento das exigências em atendimento ao ofício mencionado no § 5º é de 5 (cinco) dias úteis, contado da data do protocolo.~~

~~§ 7º Caso, além dos documentos e informações apresentados em resposta aos ofícios previstos no caput ou no § 5º do presente artigo, tenham sido realizadas alterações em documentos ou em informações que não decorram do cumprimento de exigências, a SRE pode apontar a ocorrência de fato novo.~~

~~§ 8º A ocorrência de fato novo deve ser comunicada pela SRE ao ofertante dentro dos prazos de que trata o § 4º ou § 6º, e acarreta nova suspensão de 20 (vinte) dias úteis ou 5 (cinco) dias úteis respectivamente, para cumprimento de exigências e esclarecimentos.~~

§ 6º O prazo para manifestação da SRE a respeito do cumprimento das exigências em atendimento ao ofício mencionado no § 5º é de 3 (três) dias úteis.

§ 7º Caso, além dos documentos e informações apresentados em resposta aos ofícios previstos no caput ou no § 5º do presente artigo, tenham sido realizadas alterações em documentos ou em



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

informações que não decorram do cumprimento de exigências, a SRE pode apontar a ocorrência de fato novo, a depender da relevância das alterações.

§ 8º A ocorrência de fato novo deve ser comunicada pela SRE ao ofertante dentro dos prazos de que trata o § 4º ou § 6º, e acarreta nova suspensão de 20 (vinte) dias úteis.

• **§§ 6º, 7º e 8º com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

§ 9º Findos os prazos de que trata o § 8º, a SRE deve se manifestar sobre o requerimento de registro no prazo remanescente previsto no art. 7º, sendo o registro automaticamente deferido se não houver manifestação da SRE neste período.

~~Art. 10. A SRE pode interromper uma única vez, mediante requerimento assinado pelo ofertante, a análise do pedido de registro por até 60 (sessenta) dias úteis, após o que recomeçarão a fluir os prazos de análise integralmente, como se novo pedido de registro tivesse sido apresentado, independentemente da fase em que se encontrava a análise da SRE.~~

Art. 10. A SRE deve interromper a análise do pedido de registro uma única vez a pedido do ofertante, por até 60 (sessenta) dias úteis.

• **Caput com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

§ 1º A ausência de manifestação do requerente sobre sua intenção de prosseguir com o processo de registro dentro do prazo mencionado no **caput** implica indeferimento automático do pedido de registro.

§ 2º O pedido de registro é considerado reapresentado no primeiro dia útil subsequente à manifestação de interesse na continuidade do processo, aplicando-se ao pedido todas as etapas processuais e seus respectivos prazos como se novo fosse, independentemente da fase em que se encontrava quando da interrupção de sua análise.

• **§§ 1º e 2º incluídos pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

Art. 11. O deferimento ou indeferimento do registro deve ser comunicado pela SRE ao ofertante.

Parágrafo único. O registro baseia-se em critérios formais de legalidade e não envolve qualquer garantia quanto ao conteúdo da informação, à situação econômica ou financeira do ofertante ou à sua administração, à viabilidade da oferta ou à qualidade dos contratos de investimento coletivo ofertados.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Art. 12. O pedido de registro deve ser indeferido quando não forem cumpridas as exigências formuladas pela SRE, nos prazos previstos nesta Resolução.

§ 1º Da decisão de indeferimento cabe recurso ao Colegiado da CVM, na forma da regulamentação vigente.

§ 2º Os documentos que instruíram o pedido de registro devem ficar arquivados na CVM.

Seção III – Distribuição

~~Art. 13. Ressalvadas as hipóteses previstas no Capítulo III, antes de deferido o registro e divulgado o anúncio de início de distribuição, é vedada a prática, pelo ofertante, de qualquer ato de distribuição pública do CIC hoteleiro.~~

Art. 13. Antes de deferido o registro e divulgado o anúncio de início de distribuição, é vedada a prática, pelo ofertante, de qualquer ato de distribuição pública do CIC hoteleiro.

• **Art. 13 com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

Art. 14. O registro de distribuição do CIC hoteleiro caducará se o anúncio de início de distribuição não for comunicado à SRE em até 180 (cento e oitenta) dias após a sua obtenção.

§ 1º O anúncio de início de distribuição deve ser comunicado à SRE e divulgado na página do empreendimento na rede mundial de computadores.

§ 2º Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do anúncio de início de distribuição, o ofertante deve comunicar à SRE e divulgar na página do empreendimento o memorial de incorporação registrado no competente cartório do Registro Geral de Imóveis.

Art. 15. Na distribuição pública de CIC hoteleiro realizada nos termos desta Resolução, o ofertante fica dispensado da contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Art. 16. O ofertante deve fiscalizar a atividade dos corretores de imóveis, adotando práticas e procedimentos destinados a assegurar o cumprimento do disposto nesta Resolução.

Art. 17. Enquanto a distribuição do CIC hoteleiro objeto de oferta pública registrada na CVM estiver em curso, o ofertante está obrigado a:

I – colocar à disposição do público, na página do empreendimento, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, IV, V e VI;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

II – fornecer cópia atualizada do prospecto e do estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento aos corretores de imóveis que participam da distribuição;

III – obter dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo C;

IV – atualizar, anualmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, e V, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do empreendimento; e

V – obter, anualmente, a partir do registro da oferta, a declaração da operação da operadora do empreendimento hoteleiro, na forma prevista no art. 6º, VI, referente à atualização dos documentos referidos no art. 6º, I e II.

Art. 18. A subscrição do CIC hoteleiro objeto da oferta registrada de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à SRE.

Parágrafo único. O ofertante deve comunicar à SRE e divulgar na página do empreendimento o anúncio de encerramento da distribuição, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do encerramento da oferta.

Seção IV – Conteúdo da Oferta

Art. 19. As informações divulgadas sobre a oferta, durante todo o período da distribuição, devem ser:

I – verdadeiras, completas, consistentes e não podem induzir o investidor a erro;

II – escritas em linguagem simples, clara, objetiva, serena e moderada; e

III – úteis à avaliação do CIC hoteleiro e, em especial, dos riscos do investimento.

Parágrafo único. O ofertante é responsável pelo cumprimento do disposto no **caput**.

Art. 20. O estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento hoteleiro deve sempre vir acompanhado da advertência em destaque de que as projeções nele contidas não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Seção V – Material Publicitário

Art. 21. O material publicitário deve ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Art. 22. O material publicitário não pode conter informações diversas ou inconsistentes com as constantes do prospecto e do estudo de viabilidade econômica e financeira.

§ 1º O material publicitário deve fazer referência expressa de que se trata de material publicitário e conter em destaque a seguinte advertência: **“A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro”**.

§ 2º O material publicitário deve informar ainda o endereço da página do empreendimento.

§ 3º O conteúdo da página do empreendimento é considerado material publicitário para os fins desta Resolução.

Art. 23. A utilização de material publicitário não depende de prévia aprovação da SRE, sendo o ofertante responsável pela observância das disposições desta Seção.

§ 1º É facultado ao ofertante submeter, uma única vez, o material publicitário que pretenda utilizar na oferta à aprovação da SRE, concomitantemente ao pedido de registro da oferta, na forma prevista no art. 6º, VII.

§ 2º Ainda que tenha autorizado a utilização do material publicitário, a SRE pode, a qualquer momento, por decisão motivada, requerer retificações, alterações ou mesmo a cessação da publicidade.

Seção VI – Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Art. 24. Havendo, a juízo da SRE, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, a SRE pode:

I – acolher pleito de modificação da oferta; ou

II – reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis.

§ 1º Presume-se deferido o pleito de modificação da oferta caso não haja manifestação da SRE em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do seu protocolo na CVM.

§ 2º É sempre permitida a modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

§ 3º A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da oferta.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

§ 4º Na hipótese de modificação da oferta, os investidores que já tiverem aderido à oferta devem ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que possam revogar a aceitação da oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio.

§ 5º Não se sujeita ao disposto neste artigo a modificação do preço de CIC hoteleiro.

§ 6º As ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro devem ser realizadas em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes das ofertas, sem prejuízo do disposto no § 5º.

Art. 25. A SRE pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição ainda em curso que:

I – esteja se processando em condições diversas das constantes da presente Resolução ou do registro;

II – esteja se valendo de material publicitário em desconformidade com as regras desta Resolução; ou

III – tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

§ 1º A SRE deve proceder à suspensão da oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

§ 2º O prazo de suspensão da oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada.

§ 3º Findo o prazo referido no § 2º sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar o cancelamento da oferta.

Art. 26. O ofertante deve dar conhecimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação da oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Parágrafo único. Na hipótese prevista no art. 25, inciso II, o direito de retratação deve ser franqueado exclusivamente aos investidores que aceitaram a oferta no período compreendido entre a divulgação do material publicitário irregular e a sua devida retificação.

Art. 27. Tem direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados:

I – todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, nas hipóteses de cancelamento e revogação da oferta; e

II – os investidores que tenham exercido o direito de retratação, nas hipóteses de suspensão e modificação da oferta bem como naquela prevista no art. 38.

Parágrafo único. O prospecto deve estabelecer o modo e o prazo de restituição integral dos valores, bens ou direitos pelo ofertante.

Seção VII – Revogação da Oferta

Art. 28. A sociedade incorporadora deve, nos casos e na forma previstos em lei, dar conhecimento da desistência da incorporação e da consequente revogação da oferta aos aceitantes e restituir-lhes as quantias já pagas.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto em lei, a revogação deve ser imediatamente comunicada à SRE e divulgada na página do empreendimento.

~~CAPÍTULO III – OFERTAS SUJEITAS A REGIMES DIFERENCIADOS~~

~~Seção I – Ofertas Não Sujeitas a Registro~~

~~Art. 29. A oferta de CIC hoteleiro que não ultrapasse, no mesmo ano calendário, a alienação de frações ideais correspondentes a 10 (dez) unidades autônomas por pessoa natural ou jurídica não se sujeita ao registro a que se refere o art. 5º.~~

Art. 29 - REVOGADO

• **Art. 29 revogado pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

~~Seção II – Ofertas Automaticamente Dispensadas de Registro~~

~~Art. 30. Fica automaticamente dispensada do registro a que se refere o art. 5º, e sujeita, exclusivamente, ao cumprimento dos deveres indicados neste artigo, a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro:~~

~~I – realizada após a divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas, conforme o art. 33 desta Resolução, em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional hoteleira, independentemente da quantidade de unidades autônomas ofertadas, desde que o empreendimento já tenha sido objeto de distribuição pública registrada ou dispensada de registro pela CVM; ou~~

~~II – que compreenda a alienação de frações ideais correspondentes a mais de 10 (dez) unidades autônomas, no mesmo ano calendário e seja realizada:~~

~~a) enquanto estiver em curso a oferta pública registrada promovida pela sociedade incorporadora nos termos desta Resolução; ou~~

~~b) no período compreendido entre o encerramento de oferta pública, registrada nos termos desta Resolução ou dispensada de registro pela CVM, e a divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas, conforme o art. 33 desta Resolução, em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional hoteleira.~~

~~§ 1º Na hipótese prevista no inciso II, alínea “a”, do caput, o ofertante fica obrigado a obter dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração de que trata o Anexo H.~~

~~§ 2º Na hipótese prevista no inciso II, alínea “b” do caput, o ofertante fica obrigado a:~~

~~I – comunicar à SRE e divulgar os anúncios de início e encerramento da oferta de distribuição pública na página do empreendimento, na forma prevista nos Anexos F e G;~~

~~II – desde o anúncio de início de oferta até o seu encerramento, colocar à disposição do público, na página do empreendimento, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, IV e V;~~

~~III – obter dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração de que trata o Anexo H;~~

~~IV – atualizar, anualmente, a partir da divulgação do anúncio de início da oferta até o seu encerramento, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II e V, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do empreendimento; e~~



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

~~V~~ preparar qualquer material publicitário em conformidade com disposições da Seção V do Capítulo II desta Resolução, e com a inclusão do seguinte aviso:

~~“A presente oferta de contrato de investimento coletivo hoteleiro foi dispensada de registro pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A CVM não analisa previamente tais ofertas. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo hoteleiro ofertados. A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar uma oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro”.~~

~~§ 3º Na hipótese prevista no inciso II, alínea “b” do caput, ofertante também deve observar o disposto nos arts. 16, 18, 19, 20 e 24 a 27.~~

~~§ 4º Exceto na hipótese de unidades retomadas em função de retratação ou rescisão contratual motivada pelo inadimplemento do adquirente, a sociedade incorporadora não pode valer-se da dispensa automática de que trata o inciso II, alínea “b” do caput antes de decorridos 12 (doze) meses de encerramento de distribuição pública registrada nos termos desta Resolução ou dispensada de registro pela CVM.~~

Art. 30 - REVOGADO

- **Art. 30 revogado pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

CAPÍTULO IV – SOCIEDADE OPERADORA DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

Art. 31. A sociedade operadora de empreendimento hoteleiro que for exclusivamente emissora de CIC hoteleiro nos termos desta Resolução é dispensada do registro de emissor de valores mobiliários.

Art. 32. A sociedade operadora pode organizar-se como sociedade anônima ou sociedade limitada.

~~Art. 33. Durante a operação do empreendimento hoteleiro, a sociedade operadora deve elaborar e colocar à disposição do público, na página do empreendimento, assim como enviar à SRE:~~

Art. 33. Durante a operação do empreendimento hoteleiro, a sociedade operadora deve elaborar e colocar à disposição do público, na página do empreendimento:

- **Caput com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

I – no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e

II – no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento hoteleiro, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

§ 1º A sociedade operadora deve observar as normas da CVM relacionadas à contratação e ao relacionamento com o auditor independente.

§ 2º O auditor independente deve observar as normas da CVM relacionadas ao exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários.

Art. 34. A partir do terceiro ano após a data da divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional hoteleira, os condôminos, reunidos em assembleia, podem dispensar a sociedade operadora do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações previstas no art. 33.

§ 1º A deliberação referida no **caput** deve ser aprovada, em primeira ou segunda convocação, por quórum especial que atenda, cumulativamente, as seguintes condições:

I – aprovação pela maioria de votos dos condôminos presentes, computados os votos na forma prevista no parágrafo único do art. 1.352 do Código Civil; e

II – aprovação por frações ideais que representem, no mínimo, um quinto do total.

§ 2º A deliberação referida no **caput** deve constar expressamente da convocação da respectiva assembleia e nela não pode votar a sociedade operadora do empreendimento hoteleiro.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 35. Os administradores do ofertante, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante por esta Resolução.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Art. 36. Os administradores da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas àquela sociedade por esta Resolução.

Art. 37. O ofertante deve guardar à disposição da CVM, por 5 (cinco) anos a contar de seu encerramento, a documentação utilizada na oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro para cumprimento do disposto nesta Resolução.

Art. 38. Se, no curso da análise de pedido de registro de oferta, a SRE constatar que CIC hoteleiro do mesmo empreendimento hoteleiro foi distribuído após 18 de abril de 2016 sem registro ou dispensa de registro da CVM, o registro somente será deferido mediante a demonstração, pelo ofertante, de que o direito de retratação foi assegurado aos aceitantes da oferta irregular.

Art. 39. Adicionalmente à página do empreendimento, as informações cuja divulgação é requerida por esta Resolução podem ser divulgadas por meio de programa, aplicativo ou de outro meio eletrônico, desde que:

- I – reúna todas as informações requeridas por esta Resolução;
- II – não contenha restrição de acesso ao público em geral; e
- III – observem as disposições previstas na Seção V do Capítulo II desta Resolução.

Art. 40. Considera-se infração grave, para os efeitos do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976:

I – a distribuição de CIC hoteleiro:

- a) realizada em condições diversas das constantes do registro;
- ~~b) realizada sem registro ou dispensa de registro da CVM; ou~~
- ~~e) realizada em infração ao disposto nos arts. 13, 17, 19, 21, 22, 27 e 29 desta Resolução; e~~
- b) realizada sem registro ou dispensa de registro da CVM, observado o disposto no art. 1º, § 1º, inciso I; ou
- c) realizada em infração ao disposto nos arts. 13, 17, 19, 21, 22 e 27 desta Resolução; e

• **Alíneas “b” e “c” com redação dada pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.**

II – a não observância do disposto nos arts. 33 e 34 desta Resolução.

Art. 41. Fica revogada a Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Art. 42. Esta Resolução entra em vigor em 2 de maio de 2022.

Assinado eletronicamente

MARCELO BARBOSA

Presidente



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

ANEXO A À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Informações que devem constar do Prospecto

I – Da capa do Prospecto deve constar o seguinte aviso:

“Oferta de venda de contratos de investimento coletivo no âmbito de projetos imobiliários vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro. A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento hoteleiro e o prospecto, em especial a seção fatores de risco disponíveis no site [●].

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo hoteleiro ofertados.”

II – Identificação da sociedade construtora, se houver, da sociedade incorporadora, da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, da sociedade titular da marca hoteleira e dos demais participantes do empreendimento;

III – Descrição do empreendimento;

IV – Resumo das disposições contratuais e legais que regulam as relações entre os investidores e o ofertante e demais contrapartes dos instrumentos envolvidos na oferta do CIC hoteleiro, explicando, de forma detalhada, as obrigações, responsabilidades e direitos do ofertante e das demais contrapartes;

V – Dados da oferta, tais como quantidade de CIC ofertados, estruturação jurídica dos CIC, preços unitários do CIC, valor total da oferta, data de início e de encerramento da oferta;

VI – Informações claras e completas sobre a forma de remuneração dos investidores e da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, bem como dos demais participantes do empreendimento;

VII – Fatores de risco incidentes sobre a oferta, que devem ser apresentados em ordem de especificidade, do mais específico ao mais genérico, e devem abordar, necessariamente:

a) a possibilidade de os investidores não obterem lucro ou de apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

b) a possibilidade de o investidor ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição do investimento;

c) a possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica;

d) responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos investidores decorrente da construção do imóvel e da operação do hotel;

e) a existência de passivos ambientais, se houver;

f) quando for o caso, a opção pela não constituição de patrimônio de afetação de que trata o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Incorporações);

g) a influência que o ofertante possa vir a exercer nas assembleias de condôminos caso venham a manter em sua propriedade unidades autônomas do empreendimento;

h) a possibilidade de a sociedade incorporadora, ou a construtora, contratar financiamento com constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento, se houver;

i) a possibilidade de o estudo de viabilidade econômica e financeira não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado, bem como por qualquer outro fator que possa comprometer suas conclusões, se for o caso;

j) a possibilidade de a sociedade operadora incorrer em conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da operadora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro, diferentemente da remuneração dos investidores, que está vinculada ao lucro operacional; e

k) a possibilidade da taxa interna de retorno ser inferior à projetada para o investidor que optou pela aquisição financiada da unidade autônoma.

VIII – Todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa, ou retenção de lucro que sejam ou possam vir a ser arcados pelos investidores em decorrência dos contratos por eles assinados;

IX – Informações sobre o prazo e o modo de restituição dos valores recebidos dos investidores nas hipóteses de suspensão, cancelamento e desistência da oferta;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

X – Indicação do endereço completo da página do empreendimento na rede mundial de computadores onde estarão disponíveis as informações referidas no art. 6º, incisos I, II, e IV, e no art. 33 da Resolução;

XI – Descrição das práticas adotadas para contratação e supervisão da atuação de corretores de imóveis; e

XII – Indicação das sociedades corretoras ou corretores individuais autorizados a realizar a distribuição do CIC hoteleiro.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

ANEXO B À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Informações mínimas que devem constar do estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento hoteleiro

- I – Tendências e perspectivas macroeconômicas;
- II – Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura;
- III – Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança;
- IV – Análise do posicionamento competitivo;
- V – Análise da penetração do empreendimento no mercado;
- VI – Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial;
- VII – Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro;
- VIII – Metodologia escolhida e razões para adoção desta;
- IX – Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira;
- X – Cálculo do valor presente líquido (VPL) e da taxa interna de retorno (TIR) do investimento, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados. Para o cômputo do VPL e da TIR, deverá ser demonstrado um período de projeção de, no mínimo, 10 (dez) anos, seguido do cálculo de uma perpetuidade. A taxa de desconto a ser utilizada para cálculo do VPL e do valor presente da perpetuidade, no caso da TIR, deve ser compatível com o risco do investimento no empreendimento;
- XI – Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o investimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado;
- XII – As assinaturas e a identificação dos profissionais responsáveis pelo estudo, bem como do representante legal da firma responsável pelo estudo;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

XIII – Acerca dos profissionais e da firma responsáveis pelo estudo:

a) descrição da experiência profissional e das credenciais que os qualificam para a elaboração de estudo de viabilidade econômica e financeira de empreendimento hoteleiro, indicando os estudos realizados nos últimos 3 (três) anos anteriores; e

b) descrição pormenorizada do processo interno de aprovação do estudo de viabilidade econômica e financeira pela firma; e

XIV – Declaração dos profissionais responsáveis pelo estudo, bem como do representante legal da firma responsável pelo estudo, informando:

a) a quantidade de CIC hoteleiros objeto da oferta de que sejam titulares ou que tenham a intenção de adquirir durante a oferta;

b) de que não têm conflito de interesses que lhes diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

c) o custo do estudo de viabilidade econômica e financeira, especificando o componente fixo e o componente contingente ou variável de sua remuneração; e

d) valores recebidos do ofertante ou das demais contrapartes dos contratos envolvidos no CIC hoteleiro, a título de remuneração por quaisquer serviços de consultoria, avaliação, auditoria e assemelhados, nos 12 (doze) meses anteriores ao pedido de registro, discriminando, entre os valores recebidos, os relativos à realização do estudo de viabilidade econômico e financeira.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

ANEXO C À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Declaração do investidor

Ao assinar este termo, declaro que tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes.

Declaro que tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

ANEXO D À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Declaração do Ofertante

Declaramos que as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

Declaramos, ainda, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

ANEXO E À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Declaração da Sociedade Operadora do Empreendimento Hoteleiro

Declaramos que as informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, especificamente relacionadas ao empreendimento hoteleiro e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

ANEXO F À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Anúncio de início de distribuição

I – Identificação da sociedade incorporadora (identificada como Ofertante), da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, da bandeira hoteleira, da sociedade construtora, se houver, e dos demais participantes do empreendimento;

II – Identificação do empreendimento hoteleiro;

III – Dados da oferta, inclusive quantidade de CIC ofertados, estruturação jurídica dos CIC, preço unitário do CIC, valor total da oferta;

IV – Data do início da distribuição dos valores mobiliários;

V – Declaração de que o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro estão à disposição dos interessados, indicando os locais e as formas em que poderão ser obtidos;

VI – Número e data do registro na CVM; e

VII – Os dizeres, de forma destacada: **“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Ofertante, bem como sobre os CIC hoteleiros a serem distribuídos”.**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

ANEXO G À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Anúncio de encerramento de distribuição

- I – Identificação da sociedade incorporadora (identificada como Ofertante), da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, da bandeira hoteleira, da sociedade construtora, se houver, e dos demais participantes do empreendimento;
- II – Identificação do empreendimento hoteleiro;
- III – Quantidade de CIC hoteleiros distribuídos e valor total contratado na oferta;
- IV – Data de encerramento da oferta; e
- V – Número e data do registro na CVM.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

~~ANEXO H À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022~~

~~*Declaração do investidor em oferta dispensada automaticamente de registro*~~

~~Ao assinar este termo, declaro que tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro.~~

~~Declaro que tenho conhecimento de que o registro da oferta e o registro do emissor de valores mobiliários, assim como a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, foram dispensados pela CVM.~~

ANEXO H - REVOGADO

- ***Anexo H revogado pela Resolução CVM nº 221, de 10 de dezembro de 2024.***