

# Boletim de Proteção do Consumidor/Investidor CVM/Senacon

## O Investimento em Condo-hotéis

Departamento de Proteção e  
**Defesa do Consumidor**

Secretaria  
**Nacional do Consumidor**

Ministério da  
**Justiça**



## ➤ Apresentação

---

A possibilidade de comprar um apartamento na planta, para vender ou alugar depois de pronto, de ser proprietário de uma loja alugada para uma empresa, ou de adquirir salas comerciais e garagens, parece soar bem aos ouvidos de boa parte dos brasileiros. É por isso que os chamados investimentos imobiliários tradicionais sempre estiveram no radar dos investidores.

No entanto, nem tudo que parece ser investimento imobiliário, de fato é. Nos últimos anos, por exemplo, tem sido muito comum a oferta de investimentos em projetos imobiliários hoteleiros, conhecidos como Condo-Hotéis, nos quais a remuneração do investidor é vinculada à sua participação nos resultados operacionais do empreendimento.

Apesar de apresentar feições de mercado imobiliário, os condo-hotéis possuem diferenças substanciais em relação ao investimento direto em imóveis, no modelo tradicional com que os brasileiros estão acostumados, pois a sua forma de exploração econômica se aproxima à de uma atividade mercantil e, portanto, a oferta desse investimento assume características de um investimento financeiro.

E essas ofertas têm crescido bastante nos últimos anos, especialmente em grandes centros, como São Paulo, e em regiões com vocação turística, como a cidade do Rio de Janeiro, muito em função do aumento da demanda por acomodação hoteleira gerada por grandes eventos, como a Copa do Mundo e os Jogos Olímpicos.

Por essa razão, tendo em vista as características desse tipo de investimento, e com o intuito de proteger o investidor, a CVM e a SENACON editam a 8ª edição deste boletim de proteção do consumidor investidor, com o objetivo de apresentar as principais características dos condo-hotéis, os riscos envolvidos e os cuidados que se deve ter ao investir, para que os interessados possam tomar a sua decisão de investimento de maneira mais consciente e adequada ao seu perfil.

Os itens 2, 3 e 4 deste boletim esclarecem o que são os condo-hotéis, os participantes do mercado e a sua forma de funcionamento. Os itens 5 e 6 explicam a relação da CVM com as ofertas de condo-hotéis e as principais regras hoje existentes para proteção do investidor. Nos tópicos 7, 8 e 9, são apresentadas as características dos condo-hotéis como investimento, detalhando os riscos e os cuidados que se deve ter ao investir. No último tópico, são apresentados os canais pelos quais os investidores podem buscar ajuda, esclarecendo a esfera de competência da CVM.

## ➤ O que são condo-hotéis?

Condo-hotel é uma modalidade de exploração da atividade econômica hoteleira. Na prática é um **hotel** em que a propriedade é compartilhada por um **condomínio** de investidores, que financiam conjuntamente o projeto e são remunerados, na proporção que couber a cada um, pelos resultados operacionais do empreendimento administrado por um operador hoteleiro.

Nesse conceito, há dois pontos de vista que podem ser explorados. Sob a perspectiva dos empreendedores, de quem planeja e de quem irá administrar o hotel, um condo-hotel é uma **modalidade de financiamento** do projeto. Quem constroi e administra o hotel tem o objetivo de ser remunerado pelos seus serviços, mas precisa encontrar alguém para financiá-lo. Nesse sentido, os condo-hotéis surgem como uma alternativa para viabilizar o projeto.

Por outro lado, sob a ótica de quem financia o empreendimento, os condo-hotéis são uma modalidade de **investimento**. Isso porque, como será visto com mais detalhes, a propriedade dos condo-hotéis em geral é restrita a fins econômicos. Portanto, quem decide aplicar seu dinheiro nesse tipo de projeto imobiliário o faz com o objetivo principal de rentabilizar o seu dinheiro.

É sob a perspectiva do investimento que este boletim irá explorar o assunto.

## ▸ Os participantes do mercado

O mercado de condo-hotéis, em todas as suas etapas, desde o planejamento, passando pela comercialização e captação de recursos, pela incorporação e chegando à operação hoteleira, envolve diferentes atores, cada um com os seus interesses, atribuições e responsabilidades.

### **a. Incorporadora:**

É a empresa que planeja, projeta e lança o empreendimento hoteleiro. É responsável pela promoção e pela construção do hotel, mesmo que contrate uma construtora. Nesse processo, se encarrega da documentação, dos contratos e das obras. Possui responsabilidades na comercialização, embora em geral contrate terceiros, as corretoras imobiliárias, para intermediar as vendas.

A incorporadora possui papel ativo durante todo o período de oferta de distribuição do empreendimento aos investidores, até a entrega das obras e o início da administração. Possui responsabilidades tanto no que se refere à Lei de Incorporação, ou outras que se aplicarem a cada caso, como o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, como também em relação à oferta do condo-hotel como investimento financeiro.

### **b. Corretora Imobiliária / Corretores de imóveis:**

É a empresa e/ou os profissionais envolvidos na intermediação, na apresentação e na venda das unidades do condo-hotel aos investidores. São remunerados em geral por um percentual em relação às vendas. Possuem papel importante, pois são o elo de contato com o investidor.

### **c. Operador Hoteleiro:**

É a empresa que ficará responsável por administrar o empreendimento hoteleiro depois de pronto. É ela que irá operar o negócio no dia a dia e

prestar contas. É responsável pela distribuição dos resultados econômicos aos investidores condôminos. Em geral, o contrato com os operadores hoteleiros possuem tempo determinado, ao fim do qual poderá ser renovado ou não. São remunerados pela prestação dos seus serviços, normalmente como um percentual sobre as receitas do hotel. Assumem papel mais ativo após a entrega das obras e o início das operações, mas participam e possuem responsabilidades como ofertantes do investimento.

#### **d. Investidor (condômino):**

É a pessoa física ou jurídica que adere aos contratos de investimento coletivo em condo-hotéis. É quem financia o empreendimento com seus recursos financeiros. Adquire uma participação no negócio e, com isso, o direito de participar dos resultados obtidos com a exploração comercial do empreendimento.

Além desses, em alguns modelos de condo-hotéis pode existir a presença de profissionais que atuam como uma espécie de síndico ou representante dos investidores, que possuem a responsabilidade principal de, e em nome dos condôminos, fiscalizar o empreendimento. No mercado, esses profissionais são conhecidos como *“Asset Managers”*.

## ➤ O funcionamento dos condo-hotéis

Para participar de um condo-hotel, os investidores assinam um conjunto de contratos que, juntos, definem o modelo do investimento. No mercado financeiro, esse conjunto de contratos recebe o nome de contratos de investimento coletivo (CICs) em condo-hotéis.

**ATENÇÃO:** os contratos assinados na aquisição dos condo-hotéis definem as suas características de propriedade, rentabilidade, riscos e liquidez. Portanto, é imprescindível que o investidor entenda o que está assinando e procure ajuda de um profissional, se julgar necessário.

Os CICs podem assumir diferentes características. O mais comum é o modelo de Unidades Imobiliárias Autônomas, na forma tradicional de um Condomínio Edifício. Nele, os investidores adquirem unidades imobiliárias autônomas, com registro e matrículas individualizadas no Registro Geral de Imóveis (RGI). Aquisição muito semelhante a de qualquer imóvel, como uma casa, um apartamento ou uma loja, regida pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações (Lei de Condomínio e Incorporações).

No entanto, o contrato de compra e venda das unidades autônomas é vinculado a um conjunto de contratos, que formam os CICs, aos quais o investidor deve expressamente aderir ao adquirir a sua unidade. Por meio dos CICs, as unidades adquiridas são cedidas à Operadora Hoteleira, que irá explorar comercialmente o empreendimento pelo prazo determinado em contrato. Durante esse período, o investidor não pode exercer seus direitos de uso e fruto<sup>1</sup> sobre a unidade adquirida. **Na prática isso significa dizer que o investidor não tem a liberdade de morar, emprestar ou mesmo alugar a sua unidade de forma isolada, como em geral é possível no investimento tradicional em imóveis.** No caso dos CICs em condo-hotéis, a unidade adquirida entra no “pool” de unidades administradas pela empresa hoteleira contratada.

Para isso, um dos contratos usualmente utilizados é o de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP)<sup>2</sup>, em que a operadora hoteleira figura como sócia-ostensiva, e os investidores-adquirentes das unidades, como sócios-ocultos.

O investidor receberá a sua participação nos resultados do empreendimento hoteleiro na proporção que lhe couber, que em geral é fixa e é proporcional à fração ideal da sua unidade em relação ao empreendimento.

---

<sup>1</sup> Em alguns contratos é dado o direito ao proprietário de usufruir da unidade por ele adquirida por poucos dias por ano.

<sup>2</sup> As Sociedades em Conta de Participação são reguladas pelos artigos 991 a 996 do novo Código Civil (Lei 10.406/2002).

**ATENÇÃO:** Já foi objeto de oferta no mercado, embora menos comum, o modelo de partes ideais de condomínios gerais, conhecido no mercado como condomínio voluntário. Nessa configuração o investidor não adquire uma unidade com registro individualizado no registro de imóveis. O que existe é um único imóvel, o hotel, e o investidor adquire uma cota, uma fração ideal desse todo. Portanto, trata-se de uma diferença substancial no que se refere aos direitos do investidor, como também em relação às características do investimento.

Ao se deparar com uma proposta de investimento em condo-hotéis em que o modelo ofertado seja o de partes ideais de um condomínio geral, busque informações e orientação adicional antes de investir, para avaliar se as características de risco, retorno e liquidez atendem aos seus objetivos.

## ▼ A CVM e os Condo-hotéis

A Comissão de Valores Mobiliários<sup>3</sup>, CVM, é a Autarquia Federal responsável pela regulação e fiscalização do mercado de valores mobiliários brasileiro, segmento do mercado financeiro que viabiliza a transferência de recursos de maneira direta entre os agentes econômicos poupadores (investidores) e tomadores (captadores) de recursos, sem a tradicional intermediação bancária.

A atuação da CVM objetiva desenvolver um mercado eficiente e confiável, em que haja adequada proteção dos investidores e harmonização dos interesses de todos que nele atuam, e se baseia em um conjunto de princípios e fundamentos, como o interesse público, confiabilidade, mercado eficiente, competitividade, mercado livre e proteção do investidor.

---

<sup>3</sup> Saiba mais sobre a CVM no Caderno CVM nº 01 – O que é a CVM, disponível para download gratuito no Portal do Investidor, [www.investidor.gov.br](http://www.investidor.gov.br), em Atividades, Publicações.

Para o desempenho de suas funções, o conceito de valor mobiliário se torna altamente relevante, pois, se determinado título ou contrato de investimento for considerado um valor mobiliário, significa dizer que ele deve se sujeitar às regras e à fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários.

Originalmente, a Lei 6385/76 utilizou um conceito mais restrito para valor mobiliário. O legislador simplesmente listou o que se deveria considerar como valor mobiliário, como ações e debêntures, e outorgou ao Conselho Monetário Nacional competência para alterar a lista, quando necessário.

Com o passar do tempo, a lei e a regulamentação incluíram no rol de valores mobiliários outros títulos ou contratos de investimento. Ainda assim, esse conceito mais restrito começava a se mostrar ineficiente para fazer frente à crescente criação de novos produtos financeiros. Por essa razão, foi editada a Medida Provisória 1637, de 08 de janeiro de 1998, que procurou conceituar valor mobiliário de forma mais ampla, com o intuito de abranger boa parte das modalidades de captação pública de recursos.

De acordo com essa definição, são valores mobiliários, quando ofertados publicamente, quaisquer títulos ou **contratos de investimento coletivo** que gerem direito de participação, de parceria ou remuneração, inclusive resultante da prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros.

O ponto é que os CICs em condo-hotéis ofertados no mercado apresentam todas as características de um valor mobiliário, conforme definido no parágrafo anterior. De fato, se observamos, esses **contratos coletivos** oferecem aos investidores uma alternativa para **investirem** seus recursos financeiros, na expectativa de **participar dos resultados** obtidos na exploração do empreendimento, que é administrado por um **terceiro, o operador hoteleiro**.

Isso significa dizer que as ofertas públicas<sup>4</sup> de CICs em condo-hotéis devem se sujeitar às regras da CVM.

---

<sup>4</sup> Os atos de distribuição pública estão descritos no artigo 3º da ICVM nº 400/03



## ▸ As regras da CVM

Atualmente, o normativo da CVM que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários é a Instrução CVM (ICVM) nº 400/03. Portanto, como regra geral, qualquer oferta pública de CICs em condo-hotéis precisa ser registrada na CVM.

Entretanto, a própria ICVM 400/03, em seu artigo 4º, prevê a possibilidade de a CVM, a seu critério e sempre considerados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, dispensar o registro de ofertas ou alguns requisitos de registro.

A esse respeito, os ofertantes de CICs em condo-hotéis, consideradas as condições estabelecidas na Deliberação CVM nº 734/15, podem encaminhar pedido à CVM solicitando a dispensa: do registro da oferta pública; do registro de emissor de valores mobiliários; da contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários; e do cumprimento dos prazos de duração da oferta. Entre as condições previstas na deliberação estão a caracterização do tipo de investidor que pode participar da oferta, o conjunto de informações que devem estar à disposição do público e o material publicitário.

A Deliberação CVM nº 734/15 dispõe, entre outros assuntos, sobre:

### **a. Os ofertantes:**

São considerados ofertantes, para os fins de cumprimento do disposto na Deliberação CVM nº 734/15, a sociedade operadora hoteleira em conjunto com a sociedade incorporadora ou, na falta desta, a sociedade responsável pela oferta das partes ideais do condomínio geral.

### **b. O investidor:**

Considerando as características dos CICs em condo-hotéis, incluindo os riscos daí decorrentes, e como forma de proteção ao investidor de varejo, a CVM restringe as ofertas públicas desse investimento a determinado perfil de investidor.

Nesse sentido, se o modelo de exploração do condo-hotel for o de unidades imobiliárias autônomas, a oferta pública deverá ser destinada exclusivamente a investidores que possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou alternativamente a investidores que invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na oferta.

Se o modelo for o de frações ideais de condomínios gerais, a oferta deverá ser destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição da CVM<sup>5</sup>, e, cumulativamente, que possuam ao menos R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) de patrimônio ou invistam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na oferta.

### **c. As informações aos investidores:**

A disponibilidade de informações verdadeiras, completas e que sejam periodicamente divulgadas a todos os investidores indistintamente é um dos fundamentos da regulação da CVM.

Mesmo na hipótese de dispensa de registro acima descrita, são exigidas dos ofertantes de CICs em condo-hotéis uma série de obrigações no que se refere à divulgação de informações.

Durante o período da oferta, os ofertantes devem disponibilizar ao público o prospecto resumido da oferta, o estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro, os modelos de todos os contratos que compõem o CIC, entre outros.

O prospecto resumido é o documento que contém todas as informações relacionadas ao empreendimento e à oferta. Nele são identificados a construtora, a incorporadora, o operador hoteleiro e demais participantes, caso existam. É no prospecto também que os investidores serão apresentados aos fatores de

---

<sup>5</sup> Os investidores qualificados estão definidos no artigo 9º-B da ICVM nº 539/14

risco relacionados ao negócio e a um resumo das disposições contratuais que regulam as relações entre os investidores e os ofertantes e entre os investidores e demais contrapartes envolvidas.

O estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro deve conter as tendências e perspectivas macroeconômicas, a análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução, projeção de receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos da operação hoteleira, cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, entre outras informações relevantes para que os investidores possam avaliar economicamente a oferta. Esse estudo deve ser elaborado por profissional ou empresa independente.

Esses documentos, incluindo os modelos dos contratos, devem ser disponibilizados pelos ofertantes em página na internet. Além disso, os corretores de imóveis que participam da intermediação na oferta devem possuir cópia do prospecto resumido.

Durante a existência do empreendimento hoteleiro, os ofertantes devem ainda elaborar e colocar à disposição do público, na internet, demonstrações financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, no prazo de 60 (sessenta dias) contados da data de encerramento do exercício.

Devem também elaborar e colocar à disposição do público, na internet, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, as demonstrações financeiras trimestrais referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

## ➤ Condo-hotéis como alternativa de investimento

Para que seja possível tomar uma decisão de investimento de maneira consciente, é importante conhecer suas características. Com os condo-hotéis não é diferente. Neste item serão apresentadas as suas características de rentabilidade e liquidez. O próximo tópico focará no aspecto do risco.

### **a. Condo-hotel é investimento de renda variável:**

A rentabilidade do investimento em condo-hotéis depende dos resultados operacionais do empreendimento hoteleiro. No decorrer de um determinado período, como um ano-calendário, por exemplo, o hotel irá operar administrado pela operadora hoteleira. Nesse período, o hotel terá receitas, fruto das locações, ou como é dito no mercado, da taxa de ocupação do hotel, e terá também despesas. O resultado disponível para o investidor será, em resumo, a diferença entre as receitas e as despesas, na proporção da sua participação.

Mas as receitas de um hotel não são fixas, nem garantidas. Elas podem variar bastante no decorrer de um período, por uma série de motivos. Em época de férias, feriados e eventos regionais, quando a demanda aumenta, a receita tende a melhorar. Nos demais períodos do ano, com baixa demanda, pode reduzir. Isso sem considerar outros fatores, como localização, concorrência (incluindo aí novas tecnologias, como aplicativos de locação de apartamentos), qualidade etc.

Mesmo as despesas, ainda que fixas, podem ser difíceis de prever com exatidão, seja por aumento nos custos de contratação, contratos de trabalho, taxas, tarifas, impostos entre outros.

Dessa forma, não é possível saber com antecedência qual será o resultado operacional do hotel, e, portanto, qual será a rentabilidade do investimento. Em finanças, quando isso ocorre diz-se que o investimento é de renda variável.

Ainda que a intenção seja obter retorno pela venda do investimento, a rentabilidade é variável. É o caso, por exemplo, do investidor que compra a sua participação na oferta do condo-hotel, por um determinado preço, com a expectativa de revendê-la futuramente, por um preço maior. No entanto, não há como saber exatamente se o preço futuro será maior, igual ou mesmo menor do que o pago na compra.

Assim, qualquer que seja a forma de rentabilidade, o condo-hotel é caracterizado como investimento em renda variável. E, portanto, traz consigo riscos que somente são indicados para investidores que tenham a capacidade e propensão para suportá-los.

#### **b. A liquidez de um condo-hotel é baixa:**

A liquidez de um investimento está relacionada à capacidade de revendê-lo, transformá-lo em dinheiro, por um valor justo ou com um mínimo de perda em relação ao valor justo.

Uma quantia depositada em uma conta de poupança, por exemplo, pode ser sacada a qualquer momento. O banco tem a obrigação de devolver ao investidor todo o dinheiro aplicado, incluindo o rendimento a que ele tem direito. Por isso, diz-se que a conta de poupança é um investimento de alta liquidez.

Para compreender a liquidez dos condo-hotéis, é necessário recordar a sua natureza. Primeiro, o investidor de condo-hotel possui um imóvel, em geral uma unidade imobiliária autônoma com registro individual. E, por natureza, imóveis são ativos de baixa liquidez. De fato, pode não ser tão fácil vender um imóvel pelo seu preço justo. Embora o cenário mude de acordo com as condições de mercado, em geral aqueles que desejam vender rápido precisam oferecer um desconto em relação ao preço considerado justo.

No caso dos condo-hotéis a situação é um pouco mais desafiadora. Isso porque, se lembrarmos, a unidade imobiliária autônoma adquirida em um condo-hotel é vinculada a um conjunto de contratos que limita o direito de propriedade.

Assim, para se desfazer de um condo-hotel, o investidor terá que encontrar alguém disposto a aceitar todas as condições dos contratos aos quais a unidade está vinculado, incluindo aí a disponibilidade de aceitar as restrições de propriedade deles resultante.

Por isso, o investimento em condo-hotéis é visto como de baixa liquidez. Portanto, trata-se de modalidade de investimento mais indicada para parcela de recursos do patrimônio que possa ficar indisponível por longo período, sem prejudicar a segurança financeira da família.

**ATENÇÃO:** a respeito da revenda de unidades imobiliárias vinculadas aos contratos de investimento coletivo em condo-hotéis, cabe lembrar que os esforços para a venda, se públicos, como o anúncio em um jornal de grande circulação, são considerados distribuição pública de valores mobiliários e, portanto, estão sujeitos ao disposto na ICVM 400. No entanto, o inciso II do artigo 5º da citada instrução dispensa de registro a oferta pública de lote único e indivisível de valor mobiliário.

## ➤ Principais riscos para o investidor

O investimento em condo-hotel, considerando as suas características operacionais, de rentabilidade e de liquidez, é considerado arriscado. Há diversos fatores que contribuem para isso.

Sem a pretensão de esgotar a análise, destacam-se abaixo os principais riscos a que os investidores de condo-hotéis podem estar expostos.

### **a. Riscos relacionados a investimento pré-operacional:**

Em geral, as ofertas públicas de CICs em condo-hotéis ocorrem antes mesmo de as obras começarem. É preciso considerar, portanto, a possibilidade de ocorrerem problemas nas obras, incluindo a possibilidade de o hotel ser entregue

com atraso, o que pode impactar os resultados esperados e, portanto, a remuneração do investidor.

Além disso, a análise financeira apresentada nos estudos de viabilidade econômica se baseia em previsões de receitas e despesas que podem não se concretizar. Há estimativas que dependem de variáveis ainda não conhecidas. Por exemplo, será que a demanda projetada para o futuro irá se concretizar? E se outros hotéis se instalarem na região? Os custos operacionais se manterão nos níveis projetados? Todas essas dúvidas podem impactar negativamente na rentabilidade futura do investidor.

#### **b. Riscos relacionados ao mercado:**

Mesmo com o hotel em operação, há riscos que precisam ser avaliados. As condições de oferta e demanda, por exemplo, podem se alterar a qualquer momento, e poderão causar diminuição da taxa de ocupação do hotel ou do valor cobrado pelas diárias, causando impacto nos resultados do empreendimento.

Pode ocorrer também aumento de custos operacionais, dificuldades de obtenção de crédito, aumento das taxas de juros e outras mudanças nas condições econômicas.

#### **c. Riscos relacionados ao aporte de capital:**

Na hipótese de prejuízo, especialmente se recorrente, a operação hoteleira poderá ser obrigada a fazer aportes para cobrir os custos da atividade. Nessa situação, se alternativas não forem possíveis, é importante saber que os investidores condôminos podem ser chamados a aportar capital no empreendimento.

#### **d. Riscos relacionados à liquidez:**

A baixa liquidez dos CICs em condo-hotéis pode fazer com que os investidores que precisam se desfazer do negócio tenham que vendê-lo a preço abaixo do seu valor justo, o que pode representar prejuízo inclusive em relação ao valor pago na compra.

Ainda assim, mesmo a um preço baixo, não há garantias de que o investidor consiga vendê-lo no prazo necessário.

#### **e. Riscos relacionados à alavancagem:**

Em alguns casos, investidores adquirem um condo-hotel utilizando financiamento bancário. Não há garantia de que a rentabilidade futura do investimento irá superar a taxa do financiamento contratado.

#### **f. Riscos relacionados ao preço de mercado das unidades adquiridas:**

Independente da liquidez, o valor das unidades imobiliárias hoteleiras dos condo-hotéis está sujeito a variações. O que determina esses preços são as condições de oferta e demanda, que estão intrinsecamente relacionadas às condições econômicas. Isso representa um potencial risco ao investidor, na medida em que não há como prever se haverá valorização ou não da sua compra. Há ainda o risco do modelo de negócio de condo-hotéis perder a atratividade com o passar do tempo, reduzindo a demanda e consequentemente os preços.

#### **g. Riscos relacionados à operadora hoteleira:**

Os condo-hotéis são administrados por operadoras hoteleiras, por meio de contratos de longo prazo. Não há como garantir que os serviços hoteleiros serão prestados exatamente com a qualidade esperada pelos investidores. Problemas na gestão ou na execução do contrato poderão afetar negativamente os resultados do investimento. Além disso, os contratos com a operadora hoteleira possuem prazo determinado, ao fim do qual poderão ou não ser renovados.

**ATENÇÃO:** É importante ter em mente que todo investimento tem riscos. O importante é conhecê-los e avaliá-los para que se tome a decisão de forma consciente, sempre considerando os objetivos e o perfil do investidor.



**ATENÇÃO:** Alguns riscos, como o risco de liquidez, o risco relacionado ao preço de mercado, entre outros, podem ser mais significativos no modelo de condo-hotéis de frações ideais de condomínios gerais.

## 📌 Cuidados ao investir

Antes de investir em CICs de condo-hotéis, é fundamental que o investidor faça uma análise criteriosa dos pontos mais importantes abordados neste boletim, que pode lhe ser útil em seu processo de análise e decisão.

### **a. O investimento é adequado ao meu objetivo e perfil de risco?**

Todo investimento deve ter um objetivo bem definido, incluindo aí o horizonte de tempo em que se pretende conquistá-lo. Pelas características aqui apresentadas, em especial pelas características de liquidez, fica claro que o investimento em condo-hotéis se mostra indicado apenas para objetivos de longo prazo.

Além disso, é importante que o investidor conheça o seu perfil de risco, ou seja a sua propensão para assumir mais ou menos risco em busca de uma determinada rentabilidade. Nesse sentido, o investimento em CICs em condo-hotéis é mais indicado para investidores com perfil de moderado a arrojado.

### **b. Qual o modelo de negócio que está sendo ofertado?**

É importante identificar qual o modelo de condo-hotel que está sendo ofertado. Apresentamos aqui neste boletim as características do modelo de unidades autônomas, em que o investidor possui o registro individualizado de sua unidade, embora com restrições na propriedade. Mas lembre-se que já foram ofertados no mercado o modelo de partes ideais de condomínios gerais, que apresentam características distintas, em geral mais arriscadas.

Portanto, identifique o modelo ofertado e avalie se está disposto a investir.

### **c. Quem são a incorporadora e a operadora hoteleira?**

A incorporadora e a operadora hoteleira são participantes chave do mercado de condo-hotéis. O trabalho da incorporadora tem impacto direto sobre a qualidade da construção e o prazo de entrega. A operadora hoteleira, por outro lado, tem influência na demanda, na qualidade do serviço prestado e na eficiência administrativa do hotel, fatores que impactam os resultados econômicos. Portanto, procure informações sobre a qualidade da incorporadora e seu histórico, e informe-se sobre a marca de atuação da operadora hoteleira, se é dona da marca ou se apenas possui contrato de uso ou franquia, e a qualidade de seus serviços .

### **d. A oferta está registrada na CVM ou foi dispensada de registro?**

Considerando que as ofertas públicas de CICs em condo-hotéis são reguladas pela CVM, elas devem ser objeto de registro ou de dispensa de registro na CVM. Então, antes de investir, verifique na CVM se a oferta está autorizada. Acesse a página da CVM na internet ou entre em contato nos canais de atendimento relacionados no fim deste boletim .

**ATENÇÃO:** A autorização da CVM está relacionada exclusivamente à oferta e a aspectos informacionais. Os ofertantes de uma oferta irregular podem sofrer sanções administrativas e a oferta irregular pode ser suspensa pela CVM, o que pode afetar o fluxo de caixa da incorporação do empreendimento. No entanto, isso não significa dizer que o empreendimento é irregular ou que o hotel não pode funcionar.

### **e. Teve acesso às informações obrigatórias?**

Ainda no que se refere à regulamentação da CVM, há informações mínimas que precisam estar à disposição do público, como o prospecto resumido da

oferta, o estudo de viabilidade econômica e os modelos dos instrumentos contratuais.

Acesse os documentos, leia, critique e esclareça todas as suas dúvidas antes de investir.

**f. Qual a taxa de retorno esperada do investimento? Ela está adequada ao risco do negócio?**

As ofertas de condo-hotéis precisam conter o estudo de viabilidade econômica do projeto, incluindo, entre outras informações, a taxa interna de retorno do empreendimento. Com base em informações econômicas, como a rentabilidade de outros investimentos financeiros, pondere se essa taxa faz sentido quando considerado o risco do negócio. Peça ajuda se necessário.

Além disso, analise criticamente se as premissas assumidas no estudo são razoáveis e avalie cenários alternativos aos apresentados. Cuidado com linguagem otimista demais.

**ATENÇÃO:** As projeções inseridas no estudo de viabilidade econômica, assim como outras que sejam apresentadas ou disponibilizadas aos potenciais investidores de condo-hotéis não representam e nem devem ser consideradas como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

**g. Você compreendeu todos os riscos do negócio?**

No prospecto da oferta, há uma seção específica sobre os fatores de risco do negócio. Leia com atenção, certifique-se de que compreendeu adequadamente todos eles. Neste boletim foram também apresentados alguns dos principais riscos do investimento em CICs em condo-hotéis.

Em caso de dúvidas em relação às informações constantes do prospecto resumido ou do estudo de viabilidade econômica, o interessado deverá entrar em contato com o ofertante ou com o profissional contratado pelo ofertante para solicitar esclarecimentos adicionais.

Procure conhecer os custos do investimento antes de realizá-lo. Investidores em condo-hotéis costumam pagar, por exemplo, taxas relacionadas com a decoração e o mobiliário dos hotéis, bem como a sua remodelação. Verifique o valor das eventuais taxas e quando as mesmas devem ser pagas.

Estude o mercado imobiliário e o mercado hoteleiro antes de adquirir CICs em condo-hotéis. Procure visitar a região do empreendimento hoteleiro, conheça os eventuais concorrentes, a diária média cobrada na região, o custo médio do metro quadrado dos imóveis da região, o perfil do hóspede que deverá ser atraído pelo hotel, os atrativos da região, o seu potencial econômico, entre outras informações relevantes.

## ➤ Onde procurar ajuda

É importante lembrar que a competência da CVM se limita à **oferta pública de distribuição** dos CICs em condo-hotéis e aos aspectos informacionais exigidos nas regras da CVM.

Portanto, se tiver problemas relacionados à oferta, no que se refere à divulgação de informações obrigatórias, material publicitário e prospecto, ou relacionados à prestação de informações, o investidor pode entrar em contato com a CVM por um dos canais de atendimento abaixo relacionados.

No entanto, problemas relacionados à Lei de incorporação ou outras questões cíveis, como distrato, crédito, devolução de dinheiro, atraso ou inadequação na obra não estão sob a esfera de atuação da CVM.



## Fale com a CVM

Para consultas, reclamações e sugestões, utilize os canais abaixo:

### Internet

Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC)

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) > Atendimento

### Telefone

Consulte o número em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)>Atendimento

### Carta / Pessoalmente

Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores:

- RJ: Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar - CEP 20050-901
- SP: Rua Cincinato Braga, 340 - 2º andar - CEP 01333-010



[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)



[www.investidor.gov.br](http://www.investidor.gov.br)



[cursos.cvm.gov.br](http://cursos.cvm.gov.br)



[pensologoinvesto.cvm.gov.br](http://pensologoinvesto.cvm.gov.br)



CVMEducacional



CVMEducacional



CVMEducacional



CVMEducacional



[company/CVM](https://www.linkedin.com/company/CVM)

