

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Hotelaria e Multipropriedade na prática

Hospitalidade e Condo-hotel

Hotelaria em Números

Fator que Movimenta a Economia



Legenda da imagem

💰 **Contribuição ao PIB:** US\$ 167,6 bilhões

👷 **Empregos gerados:** 8,3 milhões

✈️ **Turismo internacional:** US\$ 7,5 bilhões

🚗 **Turismo doméstico:** US\$ 113,2 bilhões



Definição do Turismo

Os Serviços Hoteleiros

LEI DO TURISMO – Lei 11.771/2008 – Definição de Turismo

A Lei do Turismo considera, no parágrafo único de seu art. 2º, que turismo é realizado por “**pessoas físicas durante viagens** inferior a 1 (um) ano **finalidade de lazer, negócios ou outras**”, e que tais viagens e estadas devem “**gerar movimentação econômica, trabalho, emprego**”

- Condo-hotel
- *Art. 23 da Lei do Turismo § 3º Não descaracteriza a prestação de **serviços de hospedagem a unidades hoteleiras**, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua **destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.***



Tipos de Operação Hoteleira

Os Contratos Existentes



Operação Independente – O próprio proprietário administra o hotel.

Em 2000, 90% das operações eram independentes



Contrato de Administração – O proprietário celebra contrato com uma operadora hoteleira, serviços.

Operadora que gere o empreendimento em nome do investidor, como prestadora de serviços




Arrendamento – O imóvel é cedido à operadora mediante aluguel fixo ou variável. A gestão e os riscos ficam com o arrendatário.

Obrigatório para alguns fundos e previdências Privadas




Tipos de Operação Hoteleira


Os Contratos Existentes

 **Franquia** – A operação é conduzida pelo franqueado, com uso de marca, padrões e suporte da franqueadora.

Obediência à Lei de Franquias

 **Licenciamento de Marca** – Similar à franquia, mas com menor ingerência da licenciante sobre a operação. Utiliza-se apenas a marca.

Respeito ao prazo da Marca

 **Condo-hotel** – pode combinar estes contratos com outros

Necessário Registro na CVM



Condo-Hotel

Definição e distinção partes Ideais

Condo-Hotel

Manual da CVM/Senacon:

“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.

Boletim de Proteção do Consumidor/Investidor CVM/Senacon.

Partes Ideais

Decisão Do Colegiado CVM De 30/10/2018 no Processo SEI # 19957.009425/2018-41.

9éÆìúř éĂ Ì Ąęýôî žĂ Ì éšžĂ Ì Ąůsí éî Ì žĂ é°ôůvůř éžĂ y°sEèù ĄĚğvůřžôšĥ vĂ Ì Ą îsEiřžvžĂğvůř vůřšůsvžĂEvůřđeřsvžĂ kvýř éî vžĂ ĄiuvžĂ Ą°ôyvžĂ ĄřEi žôs vřì žĂğv° yřvyřsîđeřsvžĂ éžĂ Ąůsí éî Ì žĂ é°ôůvůř éžĂ î Ì Ąęé éĄůsí éî Ì Ą°ôůvůř éĄ



VENDA DE PARTES IDEAIS & CONDO-HOTEIS:

Contexto Histórico

- A partir de 2011, com restrições urbanísticas no RJ e demanda dos Jogos Olímpicos, surgem modelos com venda de partes ideais de unidades hoteleiras.
- Dez/2013: CVM alerta sobre oferta pública pulverizada com participação em SCP (Sociedade em Conta de Participação). Aplicação de stop orders e penalidades até a edição de regras específicas.
- CVM enquadra tais estruturas como Contratos de Investimento Coletivo (CICs), sujeitos à Lei 6.385/76. ACVM considera CICs as ofertas públicas pulverizadas que:
 - envolvam partes ideais + participação em SCP
 - prometam retorno atrelado ao desempenho do negócio
 - dependam exclusivamente do esforço do empreendedor.

Regulação do Mercado

Novas regras aplicáveis ao
Empreendimento e
Comercialização



VENDA DE PARTES IDEAIS & CONDO-HOTEIS:

Principais Players

- **Investidores:** adquirentes de partes ideais / sócios ocultos da SCP.
- **Ofertante:** responsável pelo projeto e pela oferta dos CICs.
- **Operadora:** conduz a operação do hotel (prestadora, locatária etc.).
- **Sócia Ostensiva da SCP:** atua em nome da SCP na gestão do hotel.
- **Corretores:** realizam a comercialização das partes ideais.
- **Asset Manager:** elo entre investidores e operadora (se aplicável).

Regulação do Mercado

Novas regras aplicáveis ao
Empreendimento e
Comercialização



VENDA DE PARTES IDEAIS & CONDO-HOTEIS:

Documentos Essenciais na Estruturação de Ofertas CIC Hoteleiro

Prospecto

Apresenta informações completas sobre o empreendimento, a oferta, os riscos envolvidos e o resumo das relações contratuais e legais entre as partes.

Estudo de Viabilidade Econômica

Traz análise macroeconômica, projeções de receita e despesas, segmentação do mercado hoteleiro e perspectivas de retorno. Deve ser **periodicamente atualizado**.

Convenção de Condomínio

Instrumento registrado que regulamenta o empreendimento. Pode conter subconvenções, especialmente em empreendimentos mistos (ex.: condo-hotel como subcondomínio).

CIC Hoteleiro

Todos estes documentos são parte da Oferta



VENDA DE PARTES IDEAIS & CONDO-HOTEIS:

Documentos Essenciais na Estruturação de Ofertas CIC Hoteleiro

Promessa e Escritura de Compra e Venda

Firmadas entre incorporadora e adquirentes. Regem obrigações, direitos e a transferência da propriedade após a conclusão do empreendimento.

Sociedade em Conta de Participação (SCP)

Estabelece a relação entre o sócio ostensivo e os sócios ocultos. Define regras de governança, distribuição de resultados e participação dos investidores.

Contratos com a Operadora Hoteleira

Podem envolver administração, arrendamento, franquia ou licenciamento de marca, além de serviços centralizados e pré-operacionais.

CIC Hoteleiro

Todos documentos são parte da Oferta



Semelhanças e Diferenças

CONDO-HOTEL

Multipropriedade

Serviços variam conforme espécie de meio de hospedagem (reserva, limpeza recepção mínimos)

Serviços podem variar - O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem

Reservas (centralizadas ou não)

coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários conforme sistema aplicável

Manutenção e limpeza de imóvel e FF&E

manutenção, conservação e limpeza do imóvel

Orçamento anual e cobrança de encargos % (deduzidos ou não dos rendimentos)

Orçamento anual e cobrança de encargos % (pgto. das despesas comuns com fundos ou não)

Serviços de Fidelidade (redes hoteleiras)

Serviço de atendimento “sensação de dono”

Uso como cliente – não tem posse

Uso como multiproprietário, podendo, se previsto, intercambiadora - **uso e gozo** exclusivos na fração de tempo

Obrigação de respeito à convenção de condomínio

Obrigação de respeito à convenção de condomínio

Semelhanças e Diferenças

CONDO-HOTEL

Necessidade de aprovação pela CVM se houver oferta pública - Auditoria obrigatória nos primeiros 3 anos, se oferta pública

Pool de pelo menos 60% das unidades (art. 24 da Lei de Turismo)

condo-hotel strito sensu - Transferência sem preferência

Obrigatoriedade de Registro do Cadastur

Multipropriedade

orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia

Se pool não obrigatório (finalidade de uso) não é CIC - PA CVM Nº 19957.009524/2017-41 – Voto Gustavo Machado Gonzalez)

Transferência sem preferência se incorporação

O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem

Os operadores de multipropriedade são equiparados às prestadoras de serviço de hotelaria?

Nem todo empreendimento de multipropriedade é um hotel, mas pode ser!

Administrador Multipropriedade	Operador Hoteleiro de Hotel
Prestador de serviço	Locatário/Prestador de Serviço/Franqueado/Operador Direto
<ul style="list-style-type: none"> · cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários / pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, de todas despesas comuns a partir dos fundos comuns 	Cobrança de despesas do proprietário ou pagamento direto / cobrança de cotas de condo-hoteleiros, se aplicável
manutenção , conservação e limpeza do imóvel (e do FF&E)	manutenção , conservação e limpeza do imóvel e do FF&E
elaboração do orçamento anual e prestação de contas	elaboração do orçamento anual e prestação de contas
Coordenação da utilização e reservas (sistema flutuante/misto/uso e gozo	Coordenação de reservas/Check-in /Check-out
Intercambiadora/Pool	Pool em casos aplicáveis

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado

Ana Beatriz Barbosa Ponte

