

## **INSTRUÇÃO CVM Nº 401, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003.**

Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

O **Presidente da Comissão de Valores Mobiliários - CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em 26 de dezembro de 2003, tendo em vista o disposto nos arts. 2º, § 3º, 19 e 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e nos arts. 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, **resolveu** baixar a seguinte instrução:

### **DO ÂMBITO E FINALIDADE**

Art. 1º - A presente instrução dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

### **DOS CEPAC**

Art. 2º - Constituem valores mobiliários, sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, emitidos por Municípios, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, na forma autorizada pelo art. 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, quando ofertados publicamente.

Art. 3º - Os CEPAC poderão ser utilizados, por seus detentores, no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

§ 1º Considera-se Operação Urbana Consorciada ("Operação") o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Intervenção é o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações.

### **DO REGISTRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARA NEGOCIAÇÃO DE CEPAC NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Art. 4º - Nenhum CEPAC poderá ser ofertado no mercado sem prévio registro na CVM da OPERAÇÃO a que estiver vinculado.

Art. 5º - O pedido de registro da OPERAÇÃO será formulado pelo Município emissor dos CEPAC e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento de registro da OPERAÇÃO, assinado pelo Prefeito ou por representante por este especificamente designado, o "Representante";
- II. plano diretor aprovado no Município prevendo a OPERAÇÃO;
- III. Lei específica com aprovação da OPERAÇÃO e autorização para emissão de CEPAC;
- IV. decreto municipal específico deliberando a emissão dos CEPAC;

- V. minuta do prospecto, contendo os requisitos previstos nos artigos 10 e 11 desta Instrução;
- VI. contrato de prestação de serviço de escrituração dos registros de detentores de CEPAC e de transferências de CEPAC;
- VII. comprovante de aceitação do registro de negociação de CEPAC por bolsa de valores ou por entidade do mercado de balcão organizado, quando for o caso.

§ 1º A opção pela negociação no mercado secundário de balcão não organizado acarretará a inclusão na capa do Prospecto da seguinte observação:

"Os valores mobiliários objeto da presente oferta não serão negociados em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados."

§ 2º O registro de negociação de CEPAC será válido até seu cancelamento, nos termos do artigo 8º.

Art. 6º - Após o deferimento do registro da OPERAÇÃO, toda e qualquer comunicação deverá mencionar o número do registro concedido pela CVM.

#### **DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS**

Art. 7º - Para a atualização das informações durante o período de validade do registro da OPERAÇÃO, o Município deverá, através do Prefeito ou de seu Representante:

- I. enviar à CVM, trimestralmente, até quarenta e cinco dias após o término de cada trimestre do ano civil, as informações periódicas a seguir:
  - a. relatório informando o andamento da OPERAÇÃO e das respectivas intervenções, a situação atualizada das áreas em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente, e quaisquer outros elementos que, direta ou indiretamente, afetem a execução dos projetos;
  - b. relatório da instituição a que se refere o artigo 9º desta Instrução, contemplando os fatos relativos à aplicação dos recursos e ao andamento da OPERAÇÃO;
  - c. discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para a utilização dos CEPAC, e o estoque remanescente desses certificados;
- II. comunicar imediatamente à CVM e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o plano diretor ou aspectos da OPERAÇÃO;
- III. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo às operações dos CEPAC de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer ou alienar esses valores mobiliários.

Parágrafo único. O Prefeito deverá atribuir a algum órgão da Prefeitura, a responsabilidade pela análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18, à CVM, aos detentores de

CEPAC, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

## **DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE OPERAÇÃO**

Art. 8º - O registro de OPERAÇÃO será cancelado mediante requerimento da Prefeitura à CVM.

§ 1º O cancelamento do registro de OPERAÇÃO não poderá ocorrer em prazo inferior a um ano após o seu término.

§ 2º O término da OPERAÇÃO ocorrerá quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas.

§ 3º A Prefeitura deverá divulgar publicamente o término OPERAÇÃO e o cancelamento do respectivo registro, inclusive, se for o caso, através de comunicado às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado onde os CEPAC estejam admitidos à negociação.

## **DA FISCALIZAÇÃO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS**

Art. 9º - O Município deverá contratar instituição integrante do sistema de distribuição registrada na CVM, que não poderá ser a instituição intermediária prevista no artigo 18, para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções das operações urbanas consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

§ 1º A instituição referida no "caput" deste artigo deverá manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a presente Instrução, ou contratar tais serviços externamente.

§ 2º Os serviços, se contratados externamente, deverão ser prestados por empresa devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, com experiência em serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a presente Instrução.

## **DO PROSPECTO**

Art. 10 - O Prospecto é o documento que contém os dados básicos sobre a OPERAÇÃO e a quantidade total de CEPAC que poderá ser emitida para alienação ou utilização direta no pagamento das intervenções da própria OPERAÇÃO.

Art. 11 - O Prospecto deve apresentar, pelo menos:

- I. a denominação, na capa do prospecto, do nome da OPERAÇÃO e indicação da emissão de CEPAC para financiamento das intervenções nela previstas, além do código ISIN do valor mobiliário;
- II. a descrição detalhada das intervenções previstas no âmbito da OPERAÇÃO, bem como os seus respectivos prazos de execução e custos estimados, observado o disposto nos parágrafos 2º e 3º do artigo 14;
- III. prazo previsto para execução da OPERAÇÃO;
- IV. a quantidade total de CEPAC que poderão ser emitidos na OPERAÇÃO;

- V. as características dos CEPAC emitidos no âmbito da OPERAÇÃO, especialmente a tabela de conversão dos potenciais construtivos e de modificação de uso, assegurados aos seus titulares, a existência de preço mínimo para alienação ou utilização direta em pagamento das intervenções, e demais elementos que devam ser informados ao mercado;
- VI. a forma de colocação dos CEPAC, se pública ou privada, ou ambas;
- VII. indicação das principais referências legais relativas à OPERAÇÃO e à emissão dos CEPAC, entre as quais a Lei que autorizou a emissão dos CEPAC e o plano diretor do Município que prevê a possibilidade da OPERAÇÃO, assinalando, com destaque, os artigos relativos aos CEPAC;
- VIII. indicação da página da Internet e dos demais locais onde possam ser consultados os diplomas legais citados no Inciso anterior;
- IX. estudo de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da OPERAÇÃO, efeitos das intervenções sobre os imóveis, análise da demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança, e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da OPERAÇÃO;
- X. indicação dos fatores de risco, inclusive os de natureza política e/ou econômica, e demais fatos que possam levar à modificação das características da OPERAÇÃO, à não realização das intervenções previstas, ou à existência de dificuldades para o exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC no momento da emissão;
- XI. a indicação da conta específica em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC;
- XII. a indicação da instituição de que trata o artigo 9º desta instrução e os termos do respectivo contrato ;
- XIII. informações sobre outras formas de captação previstas para atingir o objetivo da OPERAÇÃO, no caso de apenas parte dos recursos ser obtida através da emissão de CEPAC;

Parágrafo único. Além das informações solicitadas no "caput" deste artigo, o Prospecto deve conter, em sua capa, o seguinte texto: "O registro da presente Operação Urbana Consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do valor mobiliário emitido para financiar as intervenções previstas".

## **DO REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC**

Art. 12 - O Município, em conjunto com a instituição líder da distribuição, contratada nos termos do artigo 18, poderá requerer o registro de distribuição pública para realização do leilão de CEPAC.

§ 1º O pedido de registro de distribuição pública poderá contemplar uma única intervenção ou um conjunto de intervenções, composto por uma única obra e/ou desapropriação, ou conjunto de obras e/ou desapropriações, e deverá ser objeto de um Suplemento específico, que deverá ser anexado ao Prospecto, passando a fazer parte integrante do mesmo.

§ 2º O pedido de registro de distribuição pública de CEPAC deverá ser assinado pelo Prefeito ou por seu Representante, em conjunto com a instituição líder da distribuição, e instruído com o comprovante de pagamento da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários relativa ao registro de emissão de CEPAC.

Art. 13 - Os recursos auferidos pelo Município com a distribuição pública de CEPAC serão aplicados, exclusivamente, na OPERAÇÃO registrada na CVM a que estejam vinculados, com as seguintes finalidades:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 14 - O Suplemento do Prospecto deverá apresentar, pelo menos:

- I. a denominação, na capa do Suplemento, do nome da OPERAÇÃO e do número do registro na CVM;
- II. a indicação das intervenções objeto do registro de distribuição, constantes do Prospecto, bem como as respectivas estimativas de prazos de execução e custos, observado o disposto nos parágrafos segundo e terceiro deste artigo;
- III. a quantidade total de CEPAC que poderá ser emitida para financiar as intervenções;
- IV. indicação dos meios utilizados para a distribuição pública dos CEPAC;
- V. a indicação da instituição líder da distribuição, nos termos do artigo 18;
- VI. atualização das demais informações constantes do Prospecto referido no artigo 11, podendo ser incluída por referência toda e qualquer informação já apresentada à CVM e disponível ao público, seja ela periódica ou eventual;

§ 1º Além das informações solicitadas neste artigo, o Suplemento do Prospecto deve conter os seguintes textos em sua capa:

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Operação Urbana Consorciada, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos" ;

"os investidores devem ler a seção fatores de risco, nas páginas ..... a .....";

§ 2º O custo das obras integrantes da OPERAÇÃO será o definido nos editais de licitação, devendo ser ajustado o Suplemento quando for firmado o contrato com o responsável pela realização da mesma.

§ 3º O custo das desapropriações integrantes da OPERAÇÃO será definido pela avaliação administrativa ou judicial do valor dos imóveis, e somente poderá ser realizada a colocação pública dos CEPAC após a publicação do Decreto expropriatório, o qual deverá estar mencionado no Suplemento ao Prospecto, com indicação dos locais e da página da Internet em que poderá ser consultado.

§ 4º O Município poderá acrescer aos custos previstos nos parágrafos anteriores, despesas comprovadamente incorridas na elaboração de projetos, estudos e demais providências necessárias à realização das intervenções previstas na OPERAÇÃO, para ressarcimento através da alienação de CEPAC, desde que faça constar do Suplemento ao Prospecto as informações sobre essas despesas e seus respectivos documentos comprobatórios, com indicação dos locais em que possam ser inspecionados.

Art. 15 - A CVM somente deferirá o registro de uma nova distribuição de CEPAC vinculados à uma mesma Operação após:

- I. terem sido concluídas as intervenções abrangidas pela distribuição anterior, ou
- II. ter sido esgotada a distribuição de CEPAC previamente aprovada, ou
- III. terem sido captados, comprovadamente, os recursos necessários para a conclusão das intervenções objeto da distribuição anterior.

Art. 16 - O Prospecto e seus Suplementos deverão estar permanentemente à disposição do público para consulta, em local a ser designado pelo Município, sem prejuízo da divulgação pela Internet.

Art. 17 - A distribuição pública de CEPAC só pode ser realizada no mercado com intermediação das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

§ 1º Caso ocorram, no âmbito da OPERAÇÃO registrada, distribuições privadas de CEPAC, o Município deverá comunicar o fato à CVM, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado e à entidade responsável pela escrituração dos CEPAC, a quantidade de CEPAC distribuída e o valor do CEPAC adotado como referência.

§ 2º O Prefeito ou seu Representante são responsáveis pela veracidade, qualidade e suficiência das informações fornecidas à CVM e ao mercado, bem como por eventuais danos causados a terceiros, por culpa ou dolo, em razão da falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações.

§ 3º Para realização de leilão de CEPAC, o Edital deverá ser publicado no Diário Oficial em que o Município regularmente publique seus atos, nos boletins informativos das bolsas de valores ou das entidades do mercado de balcão organizado em que sejam admitidos à negociação, e em página da Internet.

Art. 18 - O Município deverá contratar instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários que, na qualidade de líder da distribuição, atuará, em conjunto com o Município, nos pedidos de registro, na colocação dos CEPAC no mercado, e nas comunicações com a CVM e com o mercado.

## **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 19 - Considera-se infração grave, para efeitos do §3º do art. 11 da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976, sem prejuízo da multa de que trata o §1º do mesmo artigo e do disposto na Instrução da CVM relativa aos registros de distribuição pública.

- I. a afirmação inverídica acerca da destinação dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC, bem como qualquer tipo de omissão no exercício da fiscalização e acompanhamento da intervenção por parte da instituição contratada pelo Município, na forma do artigo 11 desta Instrução;
- II. o descumprimento das disposições contidas nos artigos 7º, incisos II e III, 9º e 18;

## **DA MULTA COMINATÓRIA**

Art. 20 - Sem prejuízo do disposto no art. 11 da Lei nº 6.385/76, o Município pagará uma multa diária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), incidente a partir do primeiro dia útil subsequente ao término do prazo, em virtude do não atendimento dos prazos previstos no artigo 7º desta Instrução.

## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 21 - Aplicam-se a esta Instrução, no que couber, as disposições sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, constantes da Instrução da CVM relativa às distribuições públicas particularmente no que concerne a prazos de análise de registro e da oferta, responsabilidades do ofertante e da instituição líder da distribuição, deferimento ou indeferimento de registro, suspensão ou cancelamento do registro de distribuição.

Parágrafo único. Para os registros de distribuição de CEPAC destinados à negociação secundária em mercado de balcão não organizado serão duplicados os prazos para análise e deferimento do pedido de registro pela CVM.

Art. 22 - A CVM pode determinar que as seguintes informações sejam apresentadas através de meio eletrônico, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM:

- I. Informações cadastrais;
- II. Prospecto e Suplemento;
- III. Informações periódicas;
- IV. Informações eventuais.

§ 1º A CVM poderá criar, alterar, incluir ou suprimir os programas referidos no "caput".

§ 2º Para fins do disposto nesta Instrução, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida entre o Município e os detentores de CEPAC.

Art. 23 - Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

*Original assinado por*

LUIZ ANTONIO DE SAMPAIO CAMPOS

PRESIDENTE EM EXERCÍCIO