



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Memorando nº 30/2015-CVM/SRE

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2015.

Ao Senhor Superintendente-Geral

Assunto: **Oferta Irregular de Valores Mobiliários – Processo CVM nº RJ-2015-1951**

1. Trata-se de oferta de contratos de investimento coletivo em modalidade de condo-hotel realizada pela Trade Invest – Investimento e Desenvolvimento S/A (“Trade Invest”), inscrita no CNPJ/MF sob o número 13.823.185/0001-86, e por seus diretores Sebastião Sussai, inscrito no CPF sob o nº 967.893.878-20 e Bernardo Caliento Gonçalves, inscrito no CPF sob o nº 333.874.328-95.
2. O presente processo foi instaurado por esta Superintendência, em 06.03.2015, após verificarmos no *website* <http://www.tradeinvestsa.com.br/> divulgação de oferta de investimento nos empreendimentos Trade Plaza Limeira, Trade Plaza Hortolândia, Trade Plaza Ribeirão Preto, Hotel Encore Tatuí, Hotel Comfort Americana e Hotel Holiday Inn Jundiaí, com os seguintes apelos:

“Hotel também é uma opção de investimento (...)

10 razões para investir em Condo-Hotel (...)”.

3. Em razão disto, por meio do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 124/2015, de 09.03.2015, a SRE intimou a Trade Invest e o Sr. Sebastião Sussai a se manifestarem, nos termos do inciso II do artigo 9º da Lei nº 6.385/76 e do inciso II do artigo 11 da Deliberação CVM nº 538/2008, bem como a encaminhar as informações e os documentos julgados necessários pelos intimados, além dos modelos dos contratos utilizados para negociar o empreendimento.
4. Tendo em vista que os intimados não responderam ao OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 124/2015, em 01.04.2015 a SRE encaminhou o Ofício nº 205/2015/CVM/SRE, contendo nova intimação, desta feita sob cominação de multa.
5. Em resposta protocolada em 07.04.2015, os intimados enviaram-nos os seguintes documentos:
 - i. Certidões do Registro Geral de Imóveis, relativas aos empreendimentos Trade Plaza Limeira e Comfort Hotel & Convention Americana;
 - ii. Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, relativos aos empreendimentos Trade Plaza Limeira e Comfort Hotel & Convention Americana (“Promessas de Compra e Venda”);
 - iii. Instrumentos Particulares de Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica, relativo ao empreendimento Trade Plaza Limeira (“Contratos de Prestação de Serviços”);
 - iv. Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro relativo ao Comfort

Hotel & Convention Americana (“Acordo Comercial para Administração de Empreendimento”), ao qual está anexado, dentre outros documentos, o Contrato de Sociedade em Conta de Participação relativo a esse empreendimento (“Contrato SCP”);
v. Materiais Publicitários.

6. Analisados os documentos encaminhados pela Trade Invest, destacamos os seguintes itens do Contrato SCP:

“Considerando que:

(v) (...) as partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de uma sociedade em conta de participação, à qual a Administradora aportará fundos iniciais, o uso de certos direitos por ela detidos sobre a Marca e sobre o sistema hoteleiro para os quais está licenciada e filiada, seu trabalho e sua competência profissional, e o Proprietário aportará determinados fundos e, em locação à sociedade na qual ora se forma, o direito sobre sua(s) unidade(s) autônoma(s) e respectiva(s) vaga(s) de garagem, para que ela o(s) explore(m) conjuntamente com outras, constituindo o Sistema Associativo de Locação na busca de um lucro comum”.

“II. Cláusula Segunda – Da Identificação, Sede, Objeto, e Fundos Sociais da Sociedade

II.4.2. – Para os fins do presente instrumento, à Administradora é atribuída 1 (uma) quota da Sociedade e a cada Proprietário integrante da Sociedade é atribuído o número de quotas correspondente à fração ideal do(s) respectivo(s) Flat(s) (...)”.

“IV. Cláusula Quarta – Das Obrigações Do Proprietário

IV.1. – São obrigações do Proprietário:

a) Dar em locação à Sociedade, o que faz neste ato, por meio do presente instrumento, para os fins da execução do objeto da Sociedade nos termos aqui previstos, o(s) Flats(s), e o direito de uso da(s) respectiva(s) vaga(s) de garagem, (...) além de devidamente mobiliado(s), equipado(s) e decorado(s), conforme relação e especificações pela Administradora. A Sociedade renuncia ao eventual direito à ação renovatória de locação”.

V. Cláusula Quinta – Dos Direitos Do Proprietário

V.1. – Na locação:

a) Do Aluguel – (...) a Sociedade pagará a cada um dos Proprietários, por Flat, mensalmente, a partir do 4º (quarto) mês subsequente ao início das atividades da Sociedade, conforme estabelecido neste instrumento: (i) o aluguel de R\$50,00 (cinquenta reais), por apartamento ou, (ii) o valor que corresponder a 85% (oitenta e cinco por cento) do lucro operacional líquido da Sociedade (...); que for maior. Respeitar-se-ão, entretanto, para fins desse pagamento a proporção da respectiva quota-parte de participação do Proprietário nesta Sociedade (...)

V.2. – Na Sociedade:

a) O Proprietário tem direito a receber a sua quota-parte na distribuição do Resultado Líquido das Operações da Sociedade, de acordo com o disposto no Item II.4.2. acima, e demais termos e condições que estipuladas neste presente contrato”.

IX. Cláusula Nona – Da Distribuição Dos Lucros

IX.1. – Os lucros líquidos anualmente apurados terão a aplicação que lhes for determinada pela Administradora em conjunto com o Conselho de Representantes do Pool, abaixo mencionado, (...) garantida a todos os Proprietários a sua participação proporcional.

IX.2. – A participação de cada Proprietário será definitivamente apurada e paga anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamento mensais, sempre que, por recomendação da Administradora, baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da Sociedade assim o permitir, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho de Representantes do Pool (...)” – grifos nossos.

7. Em 10.04.2015, a SRE enviou um Alerta de Desvio de Conduta à Trade Invest, por meio do Ofício nº 236/2015/CVM/SRE, tendo em vista estar ocorrendo, em nosso entendimento, oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo realizada por meio de seu *website*.
8. Com fundamento em decisão do Colegiado de 22.01.2008, relativa ao processo CVM RJ2007/11593, analisamos a proposta de investimento ofertada pela Trade Invest e nela observamos todas as características de valor mobiliário conforme o inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, a saber:

i. Há investimento? Sim. Os investidores aplicam recursos financeiros, de acordo com a consideração (v) do Contrato SCP. A intenção de se obter um ganho derivado desse investimento fica evidenciada na previsão de distribuição de rendimentos, conforme a Cláusula Quinta V.2 do Contrato SCP.

ii. Esse investimento foi formalizado por um título, ou por um contrato? Sim, a Promessa de Compra e Venda, o Contrato SCP, o Acordo Comercial para Administração de Empreendimento e os Contratos de Prestação de Serviços.

iii. O investimento foi coletivo? Sim, na medida em que foi oferecido indistintamente ao público em geral por meio de *website*.

iv. Alguma forma de remuneração foi oferecida aos investidores? Sim. Há distribuição do resultado da operação hoteleira, conforme Cláusulas Quinta e Nona do Contrato SCP.

v. A remuneração oferecida tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros? Sim. Os investidores recebem remuneração sem realizar qualquer esforço além de entregar seu dinheiro à Trade Invest, de acordo com a consideração (v) e a Cláusulas Quinta e Nona, todas do Contrato SCP.

vi. Os contratos foram ofertados publicamente? Sim, a proposta de investimento foi ofertada ao público em geral por meio de seu *website* – www.tradeinvestsa.com.br.

9. Em 16.04.2015, encaminhamos o presente processo à PFE, acompanhado do Memorando nº 25/2015-

CVM/SRE, consultando-a “(i) se os fatos nele descritos configuram oferta pública de valores mobiliários, (ii) se é oportuna a edição de *Stop Order* por parte desta CVM, para alertar os investidores em geral acerca da oferta irregular de que se trata e (iii) entendendo-se inoportuna a edição de *Stop Order*, como a SRE deve proceder no caso” (fls. 131 a 132).

10. Em 18.05.2015, a PFE encaminhou à SRE o PARECER n. 00046/2015/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU (fls. 134 a 143), que apresenta a seguinte conclusão:

“(…) à luz do art. 19, §3º, inciso I, da Lei 6.385/76, resta claro ter ocorrido, no caso em análise, uma oferta pública sem o prévio registro de valores mobiliários por parte da Trade Invest. Isso porque a companhia buscou captar recursos do público investidor através de ampla divulgação de oportunidades de investimentos, tanto por meios físicos, como folhetos constantes dos autos e estandes de vendas (com ampla divulgação do endereço), quanto digitais, em seu próprio website (<http://www.tradeinvestsa.com.br/>) e em perfil de rede social (Facebook - https://www.facebook.com/tradeinvest.com/tradeinvestbrasil?ref=br_rs).

(…) Ora, a disponibilidade de informações por página virtual, por si só, já demonstra a abrangência geral da oferta. Contudo, o teor das informações contidas nos folders das propostas de investimentos demonstra, ainda mais, a intenção da companhia de captação de poupança popular; vale mencionar, nesta seara, que o folheto referente ao Trade Plaza Limeira (entre as fls. 86 e 87) contém visível estratégia publicitária para obter grande quantia de investidores, com a contratação do jogador de futebol Elano Blumer como propagandista da oportunidade de investimento.

Agregando-se os dois fatores já mencionados ao fato de haver estande de vendas aberto ao público em geral para que fossem negociados os contratos, não subsiste qualquer dúvida de que a oferta de valores mobiliários em questão pode ser classificada como pública.

Finalmente, destaque-se que não houve pedido, à SRE, de dispensa de requisitos relacionados à realização de oferta pública, nos termos do disposto no inciso II, alíneas ‘a’ e ‘b’, da Deliberação CVM nº 734/15.

Portanto, nos termos da argumentação acima, resta claro que, no caso em análise, houve oferta pública sem o prévio registro de valores mobiliários por parte da Trade Invest. (...)

No caso dos autos, observa-se que a Trade Invest não se encontra habilitada a ofertar publicamente quaisquer títulos ou contratos de investimento coletivo, conforme definição constante do inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, tendo em vista tratar-se de pessoa não registrada como companhia aberta ou emissora de valores mobiliários. Além disso, a oferta pública foi realizada sem registro (ou dispensa deste) na CVM, contrariando, pois, o disposto no art. 19, caput e §3º da Lei 6.385/76.

Considerando, portanto, a gravidade da irregularidade em questão, mostra-se não só possível como absolutamente

necessária a edição de Stop Order, visando proteger o mercado e seus investidores”.

11. Em 28.05.2015, a Trade Invest protocolou resposta ao Ofício nº 236/2015/CVM/SRE, informando que:

(i) “ (...) o Empreendimento citado ‘Comfort Americana’ constado em nosso site e atualmente fora do ar, é um empreendimento incorporado e administrado pela empresa EHD Construtora e Incorporadora Ltda.”;

(ii) “(...) o Empreendimento citado ‘Trade Plaza Ribeirão Preto’ constado em nosso site e atualmente fora do ar, encontra-se em fase de aprovação dos órgãos competentes, não estando portanto sendo comercializado.”;

(iii) “(...) o Empreendimento citado ‘Trade Plaza Hortolândia’ constado em nosso site e atualmente fora do ar, encontra-se em fase de aprovação nos órgãos competentes, não estando, portanto, sendo comercializado.”.

12. Na presente data, verificamos que o *website* da Trade Invest (<http://www.tradeinvestsa.com.br>) e o seu perfil social (Facebook – https://www.facebook.com/tradeinvest.com/tradeinvestbrasil?ref=br_rs) encontram-se disponíveis, divulgando as ofertas de investimento nos empreendimentos Trade Plaza Limeira, Trade Plaza Hortolândia, Trade Plaza Ribeirão, Hotel Encore Tatuí, Comfort Hotel & Convention Americana e Hotel Holliday Inn Jundiaí (fls. 160 a 175).

13. Pelo exposto, propomos ao Colegiado a edição de deliberação de suspensão das ofertas de contratos de investimento coletivo relacionados aos empreendimentos Trade Plaza Limeira, Trade Plaza Hortolândia, Trade Plaza Ribeirão, Hotel Encore Tatuí, Comfort Hotel & Convention Americana e Hotel Holliday Inn Jundiaí e quaisquer outras realizadas pela Trade Invest – Investimento e Desenvolvimento S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o número 13.823.185/0001-86, e por seus diretores e representantes legais^[1]: Sebastião Sussai, inscrito no CPF sob o nº 967.893.878-20 e Bernardo Caliente Gonçalves, inscrito no CPF sob o nº 333.874.328-95, sob cominação de multa, comunicando-se o ato ao Ministério Público Federal, na forma do art. 9º da Lei Complementar nº 105/2001.

14. Salientamos, ainda, que, embora a Trade Invest não seja incorporadora tampouco administradora do empreendimento Comfort Hotel & Convention Americana, não podendo, portanto, ser considerada ofertante nos termos da Deliberação CVM nº 734/15, ela vem ofertando, conforme indicado, contratos de investimento coletivo relativos ao empreendimento em questão. Por tal razão, propomos também a suspensão da referida oferta.

15. Solicitamos da SGE autorização para relatar a presente matéria, na oportunidade em que for pautada em reunião ordinária do Colegiado.

Atenciosamente,

REGINALDO PEREIRA DE OLIVEIRA

Superintendente de Registro de Valores Mobiliários

[1] Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças relativo ao empreendimento Trade Plaza Limeira (fls. 50).



Documento assinado eletronicamente por **Reginaldo Pereira de Oliveira, Superintendente de Registro**, em 25/06/2015, às 11:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **0031884** e o código CRC **BA6FBA2E**.