



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Memorando nº 56/2015-CVM/SRE

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2015.

PARA: SGE

DE: SRE

Assunto: Processo SEI nº [19957.003334/2015-59](#) - Recurso contra aplicação de multa cominatória – TradeInvest – Investimento e Desenvolvimento S/A.

Senhor Superintendente-Geral,

1. Trata-se de recurso protocolado por TradeInvest – Investimento e Desenvolvimento S/A (“Recorrente” ou “TradeInvest”) contra multa cominatória aplicada por meio do Ofício/CVM/SRE/Nº 489/2015, de 04.08.2015, pelo descumprimento, por quatorze (14) dias, ao determinado pela Deliberação CVM Nº 737, de 01.07.2015, tendo em vista que, entre 22.07.2015 e 04.08.2015, nos endereços eletrônicos “[www.tradeplazalimeira.com.br/trade_hotel.html](#)”, “[www.tradeplazahortolandia.com.br/comfort-hortolandia](#)”, “[www.tradeplazaribeirao.com.br](#)”, “[www.encoretatui.com.br](#)” e “[hoteisjundiai.blogspot.com.br/2012/08/hotel-holiday-inn-em-jundiais.html](#)”, estavam sendo ofertadas oportunidades de investimentos nos empreendimentos Trade Plaza Limeira, Trade Plaza Hortolândia, Trade Plaza Ribeirão Preto, Hotel Encore Tatuí e Hotel Holiday Inn Jundiaí, ofertas cuja suspensão fora determinada pela referida Deliberação.

1. Histórico

2. Em 06.03.2015, verificamos 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, sem prévia autorização da CVM, com os seguintes apelos: “*Hotel também é uma opção de investimento (...) 10 razões para investir em Condo-Hotel (...)*”.

3. Em razão disto, foi instaurado o processo de investigação CVM RJ-2015-1951 e, por meio do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 124/2015, de 09.03.2015, a SRE intimou a Trade Invest e seu responsável, 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 encaminharem 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:

- Certidões do Registro Geral de Imóveis, relativas aos empreendimentos Trade Plaza Limeira e Comfort Hotel & Convention Americana;
- 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”);
- 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”);
- 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”);
- Materiais Publicitários.

6. 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 *websites*.

7. Em 16.04.2015, encaminhamos o Memorando nº 25/2015-CVM/SRE à PFE, 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”.

8. Em 18.05.2015, a PFE encaminhou à SRE o PARECER n. 00046/2015/GJU-2/PFE-CVM /PGF/AGU, 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).

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”.

9. 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.”.

10. Em 25.06.2015, 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) encontravam-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.

11. Pelo exposto, propusemos ao Colegiado a edição de deliberação de suspensão (“stop order”) 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 e por seus diretores e representantes legais, Sebastião Sussai e Bernardo Caliento Gonçalves, deliberação esta que foi emitida em 01.07.15, sob o número 737/2015.

12. Em 22.07.2015, a SRE verificou que os websites “www.tradeplazalimeira.com.br/trade_hotel.html”, “www.tradeplazahortolandia.com.br/comfort-hortolandia”, “www.tradeplazaribeirao.com.br”, “www.encoretatui.com.br” e “hoteisjundiai.blogspot.com.br/2012/08/hotel-holiday-inn-em-jundiaisp.html” estavam disponíveis, contendo oferta pública dos empreendimentos objeto da Deliberação CVM Nº 737/2015. Em 04.08.2015, foi emitido o Ofício/CVM/SRE/Nº 489/2015, comunicando a aplicação de multa no valor de R\$ 70.000,00, pelo descumprimento, por quatorze (14) dias, ao determinado pela Deliberação CVM Nº 737, de 01.07.2015.

13. Finalmente, em 21.08.2015, a Trade Invest apresentou recurso da referida decisão, com os fundamentos que resumimos a seguir.

2. Fundamentos do Recurso

14. A Recorrente apresenta, em resumo, as seguintes alegações:

15. “O empreendimento Trade Plaza Limeira é um empreendimento desenvolvido pela TradeInvest, cuja comercialização encontra-se suspensa em cumprimento às solicitações da CVM. A divulgação do referido empreendimento também encontra-se suspensa, tendo o empreendimento sido removido do site da TradeInvest e de sua página no ‘Facebook’, tudo conforme solicitação da CVM. Cabe esclarecer, ainda, que a TradeInvest tem a intenção de solicitar à CVM, nos termos da Deliberação nº 734, de 17 de março de 2015, a dispensa de registro de oferta pública para o empreendimento Trade Plaza Limeira, oportunamente, de forma a cumprir com todos os requisitos legais e normas da CVM.

16. A veiculação do referido empreendimento no site:

www.tradeplazalimeira.com.br/trade_hotel.html havia sido suspensa, previamente ao início da investigação da CVM e da emissão do Ofício SRE 124, tanto assim que não foi nele sequer mencionado. A TradeInvest, inclusive, rescindiu o contrato com a BA Publicidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.775.024/0001-73, agência de publicidade responsável pela elaboração e veiculação do site em questão, resolvendo qualquer relacionamento com a citada agência e, por consequência, com o site por ela desenvolvido e mantido.

17. Nesse contexto, a TradeInvest foi também surpreendida pela veiculação do empreendimento Trade Plaza Limeira no site: www.tradeplazalimeira.com.br/trade_hotel.html. A TradeInvest tentou, sem sucesso, entrar em contato com a BA Publicidade, para solicitar que esta tomasse as providências necessárias para retirar o site do ar, tendo, por tal razão, notificado extrajudicialmente a referida empresa, para que atendesse a essa sua solicitação. Não obstante, o site acabou por ser retirado do ar.

18. Isto posto, a TradeInvest entende, que ausente a demonstração de sua culpa ou responsabilidade pelo ocorrido, não poderia ver-se penalizada pela sanção que lhe foi aplicada, nos termos do Ofício SRE 489.

19. Como é corrente, no desempenho de sua função administrativo-punitiva, a CVM deve observância aos princípios do direito penal, dentre os quais se destaca **a impossibilidade de aplicação de pena sem prévia demonstração de culpa.** (...)”

20. A Recorrente apresentou os mesmos argumentos em relação aos empreendimentos Trade Plaza Hortolândia, Trade Plaza Ribeirão e Hotel Encore Tatuí.

21. Em relação ao empreendimento Hotel Holiday Inn Jundiaí, a Recorrente alega que **“a veiculação do referido empreendimento no site hoteisjundiai.blogspot.com.br/2012/08/hotel-holiday-inn-em-jundiais.html foi realizada por terceiro**, não relacionado à TradeInvest, identificado como ‘DECO – Corretor de Imóveis – CRECI 111.765’.

22. Nesse sentido, **a TradeInvest foi surpreendida pela veiculação do empreendimento Hotel Holiday Inn Jundiaí no site hoteisjundiai.blogspot.com.br/2012/08/hotel-holiday-inn-em-jundiais.html.** A TradeInvest não havia autorizado semelhante divulgação, e não mantinha relacionamento com o corretor autônomo em questão. Nesse contexto, a TradeInvest notificou extrajudicialmente o corretor, solicitando a paralisação de qualquer divulgação de empreendimento a ela relacionado. Não obstante, o site foi retirado do ar.

23. Isto posto, a TradeInvest entende, que, também quanto a este site e empreendimento, não tem culpa ou responsabilidade pelo ocorrido, e portanto, não seria cabível a sanção prevista no Ofício SRE 489” (grifos nossos).

3. Nossas Considerações

24. Inicialmente, ressaltamos que os websites “www.tradeplazalimeira.com.br/trade_hotel.html”, “www.tradeplazahortolandia.com.br/comfort-hortolandia”, “www.tradeplazaribeirao.com.br”, “www.encoretatu.com.br” e “hoteisjundiai.blogspot.com.br/2012/08/hotel-holiday-inn-em-jundiais.html” estavam disponíveis entre os dias 22.07.2015 e 04.08.2015, conforme documentado no processo RJ-2015-1951, que segue anexo.

25. A própria Recorrente admite que os *websites* estavam disponíveis, tanto em seu recurso como no envio de Notificação Extrajudicial para retirada dos mesmos em 18.08.2015, uma semana após o recebimento do Ofício/CVM/SRE/Nº 489/2015.

26. Nesse sentido, forçoso reconhecer que a divulgação, em *websites*, de oferta objeto de *stop order* constitui descumprimento ao disposto na referida Deliberação, além de caracterizar ato de distribuição pública, nos termos do art. 3º, IV, da Instrução CVM Nº 400/03[1].

27. Ressalve-se, ainda, que a Recorrente é a proprietária dos domínios “www.tradeplazalimeira.com.br”, “www.tradeplazahortolandia.com.br”, “www.tradeplazaribeirao.com.br” e “www.encoretatui.com.br”, conforme documentado no Processo CVM RJ-2015-1951, sendo, portanto, a responsável por seu conteúdo.

28. A Recorrente afirma que “foi surpreendida pela veiculação do empreendimento”. No entanto, tendo sido objeto de *stop order* e estando, portanto, proibida de ofertar condo-hotéis, a Recorrente deveria ter tido a diligência de verificar a disponibilidade de seus *websites*, mas não o fez.

29. A Recorrente afirma ainda que não teve “culpa ou responsabilidade pelo ocorrido”, como se estivesse impossibilitada de retirar os websites do ar. Tal linha argumentativa não procede. Ao receber o Ofício/CVM/SRE/Nº 489/2015, a Recorrente notificou a agência BA Publicidade e o corretor de imóveis “Deco” e os *websites* foram retirados do ar.

30. Mesmo que não tivesse conseguido contactar a BA Publicidade e o “Deco”, ainda assim, em princípio, a Recorrente teria outros meios para retirar os *websites* do ar: por exemplo, solicitá-lo diretamente ao provedor, no caso dos *websites* próprios e ao serviço que disponibiliza *blogs*, no caso do citado *blog*.

31. Ademais, o argumento da Recorrente segundo o qual “ausente a demonstração de sua culpa ou responsabilidade pelo ocorrido, não poderia ver-se penalizada pela sanção que lhe foi aplicada”, não procede, tendo em vista a natureza da multa cominatória, que não se confunde com a multa prevista no art. 11 da Lei nº 6.385/76.

32. Ao ensejo, vale mencionar decisão do Colegiado de 19.12.2006: “Desde a edição do Parecer/CVM/SJU/nº19/79 (“Parecer SJU 19/79”) a CVM estabeleceu a correta distinção entre as multas de carácter cominatório e as multas de carácter punitivo, deixando claro que *‘a multa cominada para o descumprimento de uma certa ordem não é, tecnicamente, uma penalidade’*. As multas cominatórias, de cuja cobrança se trata no momento, são, segundo o Parecer SJU 19/79, *‘destinadas a influenciar na vontade do devedor, de modo a evitar o inadimplemento ou a compelir o obrigado a saná-lo’*, enquanto as multas punitivas somente podem ser impostas mediante prévio processo sancionador”.

33. No presente caso, tal influência se fez necessária, haja vista que apenas após o recebimento da multa cominatória a Recorrente tomou as providências necessárias para tirar os *websites* do ar.

34. Informamos, por fim, que concedemos efeito suspensivo à multa em tela, por meio do Memo/CVM/SRE/Nº 42/2015, de 21.09.2015, encaminhado à GAC.

4. Conclusão

35. Por todo o exposto, propomos a manutenção da decisão de aplicação da multa cominatória, solicitando, ainda, autorização para relatar a matéria ao Colegiado, na oportunidade de sua apreciação.

[1] Art. 3º São atos de distribuição pública a venda, promessa de venda, oferta à venda ou subscrição, assim como a aceitação de pedido de venda ou subscrição de valores mobiliários, de que conste qualquer um dos seguintes elementos: (...)

IV - a utilização de publicidade, oral ou escrita, cartas, anúncios, avisos, especialmente através de meios de comunicação de massa ou eletrônicos (páginas ou documentos na rede mundial ou outras redes abertas de computadores e correio eletrônico), entendendo-se como tal qualquer forma de comunicação dirigida ao público em geral com o fim de promover, diretamente ou através de terceiros que atuem por conta do ofertante ou da emissora, a subscrição ou alienação de valores mobiliários.

Atenciosamente,

Paulo Ferreira Dias da Silva

Assessor

Dov Rawet

Superintendente de Registro de Valores Mobiliários



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Ferreira Dias da Silva, Analista**, em 24/11/2015, às 15:49, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Dov Rawet, Superintendente de Registro**, em 24/11/2015, às 15:50, 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 **0057052** e o código CRC **709EF0B4**.
*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0057052** and the "Código CRC" **709EF0B4**.*
