



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2017/1298

SEI NUP 19957.002481/2017-73

SUMÁRIO

PROponentes: 1º) **EMPREENHIMENTO MERIDIONAL LTDA.**
2º) **LAMBERTO PALOMBINI NETO**

Acusações: Oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº400/03^[1] e sem a dispensa prevista no inciso I, do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76^[2] e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03^[3].

PROPOSTA

CONJUNTA: 1º) **EMPREENHIMENTO MERIDIONAL LTDA.** - pagar à CVM o valor de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais).

2º) **LAMBERTO PALOMBINI NETO** - pagar à CVM o valor de **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais).

PARECER DO COMITÊ: ACEITAÇÃO

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2017/1298

SEI NUP 19957.002481/2017-73

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **EMPREENHIMENTO MERIDIONAL LTDA.** (doravante denominada “MERIDIONAL” ou “INCORPORADORA”) e por **LAMBERTO PALOMBINI NETO** (doravante denominado “LAMBERTO”), acusados nos autos do Termo de Acusação^[4] instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, respectivamente, na qualidade de Incorporadora hoteleira e Administrador Responsável pelo empreendimento hoteleiro **MERIDIONAL HOTEL OFFICES E MALL** (doravante denominado “EMPREENHIMENTO”), por terem ofertado publicamente Contratos de Investimento Coletivo (“CIC”), relacionados à operação que se convencionou chamar de “Condo-hotel”, sem a obtenção do registro, nos termos do art. 7º, §3º, da Deliberação CVM nº 390/01.

DOS FATOS

1. O processo teve origem^[5] a partir de investigação de indícios de oferta pública irregular de CIC's, relacionados ao empreendimento MERIDIONAL HOTEL OFFICES E MALL, nos *websites* "grupoproeng.com.br/lançamentos//alto-laje/cariacica/es/Hotel-Meridional.html", "www.folhavitoria.com.br/classificados/gilmaroitim/153977/GRANDE+LANCAMENTO+MERIDIONAL+HOTEL,+OFFICE+&+MALL.+CARIACICA.html", "www.lopes.com.br/imovel/proeng/cariacica/alto-laje/comercial/meridional-offices-e-mall/8977" e "meridionalbristolcariacica.com.br/hotel", bem como por meio de folder distribuído ao público.
2. Ao ser questionada, a Proeng S.A. (doravante denominada "Proeng") informou ser responsável pelo Empreendimento por intermédio da MERIDIONAL e manifestou discordância quanto à caracterização das vendas de unidades hoteleiras como oferta pública de valores mobiliários.
3. Em 02.06.2015, a SRE suspendeu a oferta e determinou que tal decisão fosse imediatamente comunicada ao mercado.
4. Em 18.02.2016, a Proeng protocolou expediente (i) solicitando a regularização das vendas, e a dispensa de oferta pública futura tendo, para tanto, anexado declarações assinadas por adquirentes de 58 unidades do Empreendimento, em período anterior ao deferimento da dispensa de registro (que só ocorreu em 04.10.2016), atestando que tiveram conhecimento de que se tratava de oferta cujo registro e/ou outros requisitos de registro haviam sido dispensados pela CVM e que tiveram pleno acesso a documentos como Prospecto e Estudo de Viabilidade, (ii) reafirmando o entendimento de que não se aplica ao Empreendimento as disposições do art. 2º, IX da Lei nº 6385/76^[6], e (iii) insistindo na tese da desobrigação de registro na CVM.
5. Em 02.03.2016, a SRE aplicou multa cominatória no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para a Proeng pelo não cumprimento das exigências contidas nos Ofícios que haviam sido encaminhados.
6. A realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº 400 e sem a dispensa prevista no inciso I, do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03, é considerada infração grave nos termos do inciso II do art. 59 da mesma Instrução.
7. De acordo com a área acusadora, a partir dos documentos encaminhados pelos ofertantes, restou claro a existência de um investimento^[7], formalizado em contrato^[8] coletivo^[9], no qual foi oferecida remuneração aos investidores (pagamento de aluguel e participação). Como o contrato foi ofertado publicamente (através dos *websites* "grupoproeng.com.br/lançamentos//alto-laje/cariacica/es/Hotel-Meridional.html" e "www.lopes.com.br/imovel/proeng/cariacica/alto-laje/comercial/meridional-offices-e-mall/8977"), o investimento no Empreendimento constitui contrato de investimento coletivo previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº 6.385/76, sendo, portanto, valor mobiliário.
8. De acordo com as informações apresentadas: (i) as vendas foram iniciadas em junho de 2014; (ii) das 174 unidades disponíveis para venda, 56 foram comercializadas antes da obtenção de dispensa de registro de oferta pública; (iii) as vendas foram realizadas após a publicação do Alerta ao Mercado (datado de 12.12.2013) e do envio da comunicação da CVM (datada de 30.05.2014); e (iv) a dispensa de registro de oferta pública de valor mobiliário referente ao Empreendimento foi deferida em 04.10.2016.
9. Os CIC's relacionados com o Empreendimento são compostos por três principais contratos: (i) o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação; (ii) o Contrato de Locação; e (iii) Contrato de Promessa de Compra e Venda.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

10. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização[10] de **EMPREENHIMENTO MERIDIONAL LTDA. e LAMBERTO PALOMBINI NETO**, pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº400/03 e sem a dispensa prevista no inciso I, do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03, o que é considerado infração grave nos termos do inciso II do art. 59 da mesma instrução, conforme responsabilidade prevista no art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03 (no caso do Administrador Responsável).

DA PROPOSTA CONJUNTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

11. Devidamente intimados, os acusados apresentaram suas razões de defesa, bem como propostas de celebração de Termo de Compromisso, onde alegaram, dentre outras questões, que *“não houve perda efetiva aos adquirentes/investidores em razão da venda de unidades antes do pedido/concessão da dispensa de registro pela CVM”*, razão pela qual propuseram pagar à CVM a quantia de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), a título de indenização aos danos difusos ao mercado, dos quais R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) corresponderiam a proposta de acordo por parte da INCORPORADORA e R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) à proposta de LAMBERTO PALOMBINI NETO.

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

12. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, § 5º), a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso, tendo concluído pela inexistência de óbice legal à celebração de Termo de Compromisso, conforme se verifica do PARECER n. 00126/2017/GJU – 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos.

DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

13. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 28.11.2017, consoante faculta o §4º, do artigo 8º, da Deliberação CVM nº 390/01, decidiu negociar as condições da proposta de Termo de Compromisso apresentada. Assim, diante das características que permeiam o caso concreto, bem como em linha com precedentes com comparáveis características essenciais[11], o Comitê sugeriu[12] o aprimoramento da proposta a partir da assunção de obrigação pecuniária individual no valor de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) **para EMPREENHIMENTO MERIDIONAL LTDA.** e de **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais) **para LAMBERTO PALOMBINI NETO, em parcela única**, sendo o pagamento realizado em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio de seu órgão regulador, tendo o Comitê concedido o prazo de 10 (dez) dias corridos para que os PROPONENTES apresentassem suas considerações e, conforme o caso, aditassem a proposta apresentada.

14. Tempestivamente, os **PROPONENTES manifestaram sua concordância com a sugestão apresentada pelo Comitê**, *“desde que o acordo na pessoa do Sr. Lamberto se (...) lestendesse] a qualquer outro representante legal da Ofertante”*.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

15. O art. 9º da Deliberação CVM nº 390/01, com a redação dada pela Deliberação CVM nº 486/05, estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta de Termo de Compromisso, além da oportunidade e da conveniência em sua celebração, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados e a

efetiva possibilidade de punição, no caso concreto^[13].

16. No presente caso, verifica-se a adesão dos **PROponentes** à contraproposta do Comitê de pagamento à Autarquia no valor de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) **para EMPREENDIMENTO MERIDIONAL LTDA.** e de **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais) **para LAMBERTO PALOMBINI NETO**, em parcela única, quantias tidas como suficientes para desestimular a prática de condutas assemelhadas, bem norteando a conduta dos participantes do mercado, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida.

17. Nesse sentido, presente à reunião para prestar os esclarecimentos necessários ao Comitê, o titular da SRE informou que, com o cumprimento do Termo de Compromisso, o processo será definitivamente arquivado em relação à INCORPORADORA e aos seus ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS.

18. Diante disso, em reunião realizada em 12.12.2017, o Comitê deliberou pela aceitação da nova proposta conjunta e sugeriu a fixação do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de publicação do Termo no sítio eletrônico da CVM, para o cumprimento da obrigação pecuniária assumida, bem como a designação da Superintendência Administrativo-Financeira — SAD para o respectivo atesto.

DA CONCLUSÃO

19. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 12.12.2017^[14], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **EMPREENDIMENTO MERIDIONAL LTDA.** e **LAMBERTO PALOMBINI NETO**.

Rio de Janeiro, 8 de fevereiro de 2018.

^[1] Art. 2º Toda oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos mercados primário e secundário, no território brasileiro, dirigida a pessoas naturais, jurídicas, fundo ou universalidade de direitos, residentes, domiciliados ou constituídos no Brasil, deverá ser submetida previamente a registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos desta Instrução.

^[2] Art. 19. Nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na Comissão.

(...)

§ 5º - Compete à Comissão expedir normas para a execução do disposto neste artigo, podendo:

I - definir outras situações que configurem emissão pública, para fins de registro, assim como os casos em que este poderá ser dispensado, tendo em vista o interesse do público investidor;

^[3] Art. 4º Considerando as características da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a CVM poderá, a seu critério e sempre observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, dispensar o registro ou alguns dos requisitos, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

^[4] Existem dois outros acusados no Termo de Acusação que não apresentaram proposta de Termo de Compromisso.

^[5] Processo de origem PA CVM Nº RJ2014/5367.

^[6] Art. 2o São valores mobiliários sujeitos ao regime desta Lei:

(...)

IX - quando ofertados publicamente, quaisquer outros títulos ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros. ([Inciso incluído pela Lei nº 10.303, de 31.10.2001](#))

[7] Os investidores aplicam recursos financeiros com intenção de obter um ganho derivado desse investimento por meio de pagamento de remuneração.

[8] “Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra”, o “Contrato de Locação” e o “Contrato de SCP”.

[9] Foi oferecido indistintamente ao público em geral e as unidades autônomas do empreendimento hoteleiro foram adquiridas por diversos investidores.

[10] Outros dois acusados no Termo de Acusação não apresentaram proposta de Termo de Compromisso.

[11] Vide propostas aprovadas, por exemplo, no âmbito dos processos SEI NUP 19957.006844/2016-69 e 19957.006033/2016-68.

[12] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SFI, SNC, SEP, GMA-I (pela SMI) e GPS-2 (pela SPS).

[13] Os Proponentes não constam como acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM.

[14] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SEP, SNC, SFI, SMI e SPS.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Carlos Bezerra, Superintendente**, em 08/02/2018, às 18:27, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Lemos, Superintendente**, em 08/02/2018, às 18:29, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 08/02/2018, às 20:09, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 09/02/2018, às 10:51, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 09/02/2018, às 15:48, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 09/02/2018, às 17:32, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **0436714** e o código CRC **F78BD0EC**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0436714** and the "Código CRC" **F78BD0EC**.*