



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO CVM 19957.011318/2017-00

SUMÁRIO

PROPONENTES:

SPE – Parauapebas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“SPE Parauapebas”), **Leonardo Leão Figueiredo** (“Leonardo Figueiredo”) e **Guilherme Augusto Santos Lodi** (“Guilherme Lodi”).

ACUSAÇÃO:

SPE Parauapebas, na qualidade de incorporadora do empreendimento hoteleiro Hotel Ibis Parauapebas e ofertante dos CICs a ele relacionados; e **Leonardo Figueiredo** e **Guilherme Lodi**, na qualidade de administradores da SPE Parauapebas e responsáveis pela oferta de CICs do Empreendimento, pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76^[1] e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03^[2], e sem a dispensa prevista no inciso I do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76^[3] e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03^[4].

PROPOSTA:

SPE Parauapebas, Leonardo Figueiredo e Guilherme Lodi: Pagar à CVM, respectivamente, os valores de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), totalizando R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

PARECER DO COMITÊ: Aceitação.

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO CVM 19957.011318/2017-00

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada por **SPE Parauapebas** e seus administradores, **Leonardo Figueiredo** e **Guilherme Lodi**, nos autos do Processo Administrativo Sancionador CVM 19957.011318/2017-00, instaurado pela Superintendência de Registros de Valores Mobiliários - SRE^[5].

DOS FATOS

2. O Termo de Acusação originou-se do processo CVM nº RJ-2015-12413, instaurado pela SRE, que tratou de investigação de indícios de oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo, relacionados a empreendimento hoteleiro com as marcas Ibis e Ibis Budget em Parauapebas, Estado do Pará (“Empreendimento”), através da veiculação de materiais de divulgação, em inobservância ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76.

3. O citado processo teve como objetivo investigar oferta de investimento em condo-hotel divulgada através da Invest Imobiliária no sítio www.investmaraba.com.br. Cabe mencionar que a SRE detectou que o mesmo empreendimento hoteleiro havia sido veiculado nos sítios www.hosteltur.com.br e www.youtube.com.

4. A área técnica apurou que a G.I. Eireli (“G.I.”) havia firmado contratos de franquia para a operação de empreendimento hoteleiro com as marcas Ibis e Ibis Budget^[6] em Parauapebas.

5. Por meio de ofício datado de 08.12.2015, a SRE solicitou esclarecimentos à G.I. sobre o material publicitário disponível nos sites retromencionados, bem como a alertou sobre as eventuais infrações cometidas em face do art. 2º, inciso XI, da Lei nº 6.385/76.

6. Por meio de correspondência enviada à SRE, o operador hoteleiro do Empreendimento afirmou que a SPE denominada Parauapebas Empreendimentos Imobiliários Ltda. era a incorporadora, que tinha a empresa G.I. como um de seus sócios.

7. Em resposta a ofício enviado pela SRE, a SPE Parauapebas informou, por meio de correspondências datadas de 8 e 14.04.2016, que: (i) a oferta do empreendimento Hotel Ibis Parauapebas foi iniciada em 01.05.2015 e se encerrou em 30.11.2015; (ii) o empreendimento possuía 230 (duzentas e trinta) unidades imobiliárias, sendo 105 (cento e cinco) da bandeira Ibis e 125 (cento e vinte e cinco) da bandeira Ibis Budget; e (iii) foram colocadas à venda 30 (trinta) unidades, das quais 23 (vinte e três) foram efetivamente vendidas.

DA ANÁLISE E CONCLUSÃO DA ÁREA TÉCNICA

Das Normas Atinentes

8. De acordo com o inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76, são considerados valores mobiliários, quando ofertados publicamente, quaisquer 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.

9. Adicionalmente, conforme dispõe o art. 19 da Lei nº 6.385/76, nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na CVM. O mesmo artigo, em seu §5º, informa que compete à CVM expedir normas para a execução do disposto neste artigo, podendo 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, além de fixar o procedimento do registro e especificar as informações que devam instruir o seu pedido.

10. De acordo com a SRE, a norma expedida pela CVM, atualmente em vigor, para a execução do disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 é a Instrução CVM nº 400/03. Conforme

o art. 2º da referida Instrução, toda oferta pública de distribuição de valores mobiliários no território brasileiro deverá ser submetida previamente ao registro na CVM.

11. Já o art. 4º da citada Instrução permite, considerando as características da oferta pública, que os ofertantes solicitem a dispensa de registro ou de alguns requisitos previstos na citada Instrução e que a CVM poderá conceder a dispensa solicitada, a seu critério e observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor.

12. Além disso, o art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03 considera que os administradores do ofertante, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela referida instrução.

Do Caso Concreto

13. A área técnica constatou que os materiais publicitários veiculados nos sites www.investmaraba.com.br, www.youtube.com, www.luizcavalcante.com.br e www.netimoveis.com divulgaram oferta de investimento no empreendimento hoteleiro Hotel Ibis Parauapebas, utilizando, entre outros, os seguintes apelos:

“Hotéis IBIS E IBIS BUDGET Parauapebas O melhor lugar para hospedar seu dinheiro. Invista em Parauapebas, a maior cidade exportadora do Brasil.”;

“Adquira um quarto e tenha renda no Pool Hoteleiro.”;

“Seu imóvel já alugado no Sistema de Pool Hoteleiro.”;

“Você será proprietário de uma ou mais Suítes totalmente equipada(s).”;

“RENTABILIDADE E TRANQUILIDADE- Ao investir em um hotel você se beneficia com a valorização de seu patrimônio imobiliário e participa da rentabilidade mensal do negócio hoteleiro, cuja previsão de lucro líquido está bem acima das opções de investimentos tradicionais.”.

14. A SRE entendeu que a utilização e a veiculação deste material, com o apelo publicitário conforme realizado, caracterizou a ocorrência de uma distribuição pública nos termos do §3º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e do art. 3º da Instrução CVM nº 400/03.

15. Ao analisar a proposta de investimento ofertada pela SPE Parauapebas e pelo operador hoteleiro, a SRE observou todas as características de um valor mobiliário.

16. A área técnica concluiu que o investimento no empreendimento hoteleiro Hotel Ibis Parauapebas constituía contrato de investimento coletivo, conforme previsto no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76, sendo, portanto, valor mobiliário, já que existiu investimento coletivo formalizado em contrato ofertado publicamente, tendo sido oferecida remuneração aos investidores, originada no esforço do empreendedor ou de terceiros.

17. Conforme já mencionado, a SPE Parauapebas havia informado que 23 (vinte e três) unidades autônomas hoteleiras vinculadas ao CIC do Empreendimento foram vendidas e que o Empreendimento teve a sua oferta iniciada em 01.05.2015 e seu encerramento em 30.11.2015.

18. Portanto, de acordo com a área técnica, todas as vendas ocorreram após 12.12.2013, data do Alerta ao Mercado da CVM e após a edição da Deliberação CVM nº 734/15.

Da Autoria da Infração

19. A SRE concluiu que a responsabilidade pela ocorrência da infração apontada,

qual seja, a realização de uma oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03 e sem a dispensa mencionada no inciso I do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03, deveria recair sobre a SPE Parauapebas e sobre o operador hoteleiro, bem como sobre seus respectivos administradores.

20. Conforme a SRE, os CICs relacionados ao Empreendimento eram compostos por dois contratos principais que foram ofertados publicamente e enquadrados no conceito de valor mobiliário previsto no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76, quais sejam: (i) o Contrato de Venda e Compra firmado entre a SPE Parauapebas e o adquirente da unidade autônoma; e (ii) o Contrato de Administração Hoteleira firmado entre o operador hoteleiro e a SPE Parauapebas.

21. De acordo com a área técnica, a aquisição da unidade autônoma hoteleira implicava necessariamente a adesão automática e obrigatória ao Contrato de Administração Hoteleira, não sendo possível adquirir unidade autônoma do Empreendimento sem locar a sua unidade autônoma obrigatoriamente para o operador hoteleiro.

22. Portanto, para a SRE, a SPE Parauapebas e o operador hoteleiro eram partes, junto aos adquirentes das unidades do Empreendimento, dos contratos que faziam parte do CIC e deveriam ser consideradas como responsáveis pela emissão e ofertantes dos CICs relacionados ao Empreendimento.

23. Outrossim, de acordo com a área técnica, os administradores dos ofertantes deveriam ser responsabilizados nos termos do art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03, uma vez que eles deveriam cumprir a referida instrução e obter o registro previsto em seu art. 2º, ou a dispensa do registro prevista em seu art. 4º, antes de iniciar a oferta de CIC.

24. De acordo com a SRE, **Leonardo Figueiredo** e **Guilherme Lodi** aparecem como administradores da SPE Parauapebas no contrato social de 06.08.2014 e se envolveram diretamente com a oferta, notadamente: (i) quando ambos assinaram o “Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria, Assessoria, Administração Hoteleira e outras avenças”; e (ii) quando ambos assinaram o “Requerimento Registro Convenção de Condomínio do Hotel Ibis e Ibis Budget Parauapebas”.

25. Portanto, a SRE concluiu que, além da SPE Parauapebas, **Leonardo Figueiredo** e **Guilherme Lodi** incorreram na infração ao art. 19 da Lei nº 6.385/76.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

26. Diante do exposto, a SRE propôs a responsabilização de **SPE Parauapebas**, na qualidade de incorporadora do empreendimento hoteleiro Hotel Ibis Parauapebas e ofertante dos CICs a ele relacionados; e **Leonardo Figueiredo** e **Guilherme Lodi**, na qualidade de administradores da SPE Parauapebas e responsáveis pela oferta de CICs do Empreendimento, 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 nº 400/03, 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.

DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

27. Devidamente intimados, os proponentes apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta de celebração de Termo de Compromisso, na qual **SPE Parauapebas, Leonardo Figueiredo e Guilherme Lodi** propuseram pagar à CVM, respectivamente, os valores de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), totalizando R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

28. Em razão do disposto no art. 7º, §5º, da Deliberação CVM nº 390/01, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou^[7] os aspectos legais das propostas, tendo concluído que não haveria óbice de ordem jurídica à celebração de termo de compromisso, caso fossem confirmados os eventos citados nos itens 22 e 23 da defesa apresentada por **SPE Parauapebas, Leonardo Figueiredo e Guilherme Lodi**, no sentido de que houve suspensão das negociações dos CICs, além de pedido de dispensa de oferta já deferido pela CVM, o que poderia ser feito pela SRE no âmbito do Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê”).

DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

29. Em reunião realizada em 14.08.2018, o Comitê, conforme faculta o art. 8º, §4º, da Deliberação CVM nº 390/01, deliberou^[8] pela negociação da proposta de Termo de Compromisso.

30. Cabe ressaltar que a PFE, presente à reunião, afirmou que o óbice mencionado no §28 estava superado, tendo em vista que a área técnica afirmou, na mesma reunião, que: (i) após envio de ofício aos proponentes, a oferta foi cessada; e (ii) diferentemente do que consta no item 23 da defesa apresentada (doc. SEI 0459311), mencionada no Parecer da PFE, não houve pedido de dispensa de oferta no âmbito do presente processo.

31. Diante das características do caso concreto, o Comitê sugeriu aos proponentes o aprimoramento de sua proposta para o pagamento à CVM do valor total de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), sendo **SPE Parauapebas** individualmente responsável por R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), **Leonardo Figueiredo** por R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e **Guilherme Lodi** por R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), em parcela única.

32. Em 27.08.2018, o representante legal dos proponentes protocolizou na CVM documento, no qual reiterou sua proposta original, qual seja, de pagamento à CVM do valor total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo **SPE Parauapebas** individualmente responsável por R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), **Leonardo Figueiredo**, por R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e **Guilherme Lodi**, por R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

33. Os proponentes afirmaram que os valores propostos pela CVM estavam “*elevados frente ao caso deste Processo Administrativo Sancionador*”. Além de outros casos, citaram o julgamento de incorporadoras, no âmbito do processo CVM SEI nº 19957.008081/2016-91, “*em que a pena base estipulada foi o valor global de R\$ 240.000,00 para cada empreendimento (empresa e seus administradores)*”^[9], considerando que as acusadas

pertenciam a grupo econômico de grande porte (...)”.

34. Além disso, chamaram atenção ao valor da multa aplicada no caso acima mencionado, que seria inferior ao valor da contraproposta do Comitê, mesmo considerando que as incorporadoras pertenciam a grupo econômico de grande porte, o que não seria o caso dos requerentes.

DA REUNIÃO COM OS PROPONENTES

35. Em 09.10.2018, foi realizada reunião entre os membros do Comitê e o representante legal dos proponentes^[10].

36. Em resumo, o representante legal afirmou que ficou “surpreso” com o valor da contraproposta enviada pelo Comitê, ressaltando que se tratava de uma empresa de pequeno porte e que o citado valor inviabilizaria a abertura do hotel, que estaria praticamente pronto.

37. Na própria reunião, o Comitê entendeu que a incorporadora não era de grande porte, mas ponderou que o valor proposto ainda estava aquém do valor considerado necessário à celebração do acordo.

38. O Comitê sinalizou aos proponentes que, considerando o porte da incorporadora, sua proposta deveria corresponder ao **pagamento à CVM do valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo SPE Parauapebas individualmente responsável por R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), Leonardo Figueiredo por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e Guilherme Lodi por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

39. Finalmente, o Comitê concedeu o prazo até 26.10.2018 para apresentação de nova proposta de Termo de Compromisso, caso os proponentes julgassem necessário.

DA NOVA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

40. Em 23.10.2018, o representante legal dos proponentes enviou nova proposta de Termo de Compromisso, conforme sugerido pelo Comitê, nos termos descritos no §38 supra.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

41. 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^[11].

42. O Comitê reputou os novos valores propostos como sendo suficientes para desestimular a prática de condutas assemelhadas, motivo pelo qual entendeu que a

aceitação do Termo de Compromisso seria oportuna e conveniente.

43. Diante disso, em reunião realizada em 30.10.2018, o Comitê deliberou pela aceitação da nova proposta e sugeriu a designação da Superintendência Administrativo-Financeira - SAD para o atesto do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas.

DA CONCLUSÃO

44. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 30.10.2018^[12], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **aceitação** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **SPE – Parauapebas Empreendimentos Imobiliários Ltda., Leonardo Leão Figueiredo e Guilherme Augusto Santos Lodi**.

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

[2] 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.

[3] Art. 19, §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;

[4] 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.

[5] No âmbito deste processo, o operador hoteleiro do empreendimento e dois administradores também apresentaram proposta de celebração de Termo de Compromisso, tendo posteriormente dela desistido.

[6] A proprietária das marcas Ibis e Ibis Budget informou à SRE que firmou contrato de franquia com a G.I. para a operação de empreendimento hoteleiro com as citadas marcas em Parauapebas, mas que não era operadora ou incorporadora de empreendimentos hoteleiros em Parauapebas.

[7] Parecer nº 00079/2018/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU, e Despachos nº 00124/2018/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU e nº 00373/2018/PFE - CVM/PFE-CVM/PGF/AGU.

[8] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SMI, SEP, SPS, GNC (SNC) e pelo SFI Substituto.

[9] Não obstante os proponentes afirmarem que, no precedente administrativo suscitado, “a pena base estipulada foi o valor global de R\$ 240.000,00 para cada empreendimento (empresa e seus administradores)”, cumpre retificar que a decisão sancionadora estipulou o referido valor apenas para a incorporadora, não abrangendo os administradores, que tiveram sanções pecuniárias distintas (grifo nosso).

[10] Participaram da reunião os membros titulares da SGE, SEP, SNC, SMI, SFI e SPS, do proponente Guilherme Lodi, além de seus representantes legais, Ricardo Stuber e Rodrigo F. da Silva Pontes.

[11] Os Proponentes não constam como acusados em outros Processos Administrativos Sancionadores instaurados pela CVM.

[12] Decisão tomada pelos titulares da SGE, SFI, SNC, SPS e SMI e pelo SEP Substituto.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 21/11/2018, às 14:40, 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 21/11/2018, às 14:48, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Carlos Bezerra, Superintendente**, em 21/11/2018, às 15:35, 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 21/11/2018, às 15:55, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gustavo dos Santos Mulé, Chefe de Divisão**, em 22/11/2018, às 11:29, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Patrick Valpaços Fonseca Lima, Superintendente Geral Substituto**, em 23/11/2018, às 12:04, 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 **0637195** e o código CRC **1A5910B6**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0637195** and the "Código CRC" **1A5910B6**.*