



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

SUMÁRIO

PARECER CONJUNTO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2016/8651

SEI NUP 19957.008782/2017-73

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2017/2608

SEI NUP 19957.004666/2017-12

PROPONENTES: 1º) **RENAISSANCE DO BRASIL HOTELARIA LTDA.**
 2º) **MARCELE PESTANA SIMÕES**

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 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.

PROPOSTA

CONJUNTA: 1º) **RENAISSANCE DO BRASIL HOTELARIA LTDA.** - pagar à CVM o valor de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais).

 2º) **MARCELE PESTANA SIMÕES** - pagar à CVM o valor de **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais).

PARECER DO COMITÊ: ACEITAÇÃO

PARECER CONJUNTO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2016/8651

SEI NUP 19957.008782/2017-73

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2017/2608

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **RENAISSANCE DO BRASIL HOTELARIA LTDA.** (doravante denominada “**RENAISSANCE**” ou “**OPERADORA**”) e por **MARCELE PESTANA SIMÕES**, acusados nos autos dos Termos de Acusação^[1] instaurados pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, respectivamente, na qualidade de Operadora Hoteleira e Administradora Responsável pelo empreendimento hoteleiro **AC MARRIOT BARRA DA TIJUCA** (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.

2. O PAS CVM Nº 2017/2608 (SEI NUP 19957.004666/2017-12) trata das pessoas naturais relacionadas aos mesmos fatos imputados às pessoas jurídicas objeto do PAS CVM nº 2016/8651 (SEI NUP 19957.008782/2017-73), pelo que optou-se por elaborar apenas um Parecer único para tratar das propostas de Termo de Compromisso apresentadas nos citados processos.

DA INTEMPESTIVIDADE

3. A Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM, no PARECER n. 00136/2017/GJU – 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, ao apreciar os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso, protocolada em 23.10.2017, no âmbito do PAS CVM nº 2016/8651 (SEI NUP 19957.008782/2017-73), alertou que a proposta apresentada por **RENAISSANCE DO BRASIL HOTELARIA LTDA.** seria intempestiva, conforme se verifica da transcrição abaixo:

“4. (...) a SRE prorrogou e unificou os prazos para a defesa, cujo termo final passou a ser em 23.02.2017. (...) a Renaissance (*sic*) protocolou sua peça em 23.02.2017. No entanto, (...), nenhuma das acusadas manifestou intenção de oferecer a proposta prevista no art. 11, §5º da Lei nº 6.385/76.

5. Não obstante, tendo em vista a formulação havida nos autos do PAS CVM nº 2017/2608, solicitou-se a extensão da proposta à **Renaissance** (*sic*), **que ofereceu o montante de R\$ 100 mil. O protocolo foi intempestivo, mas (...) o Colegiado poderá admitir seu cabimento, na forma artigo 7º, §4º da Deliberação CVM nº 390/2001 (...)**” (grifos não constam do original)

4. A esse respeito, cumpre informar que foi prorrogado para 24.11.2017 o prazo para apresentação de defesas no âmbito do PAS CVM Nº 2017/2608 (SEI NUP 19957.004666/2017-12).

5. Tanto a defesa quanto a proposta de Termo de Compromisso no âmbito do PAS CVM Nº 2017/2608 (SEI NUP 19957.004666/2017-12) foram protocoladas em 23.10.2017.

6. O § 4º do art. 7º da Deliberação CVM nº 390/01 dispõe que:

“§4º Em **casos excepcionais**, nos quais se entenda que o **interesse público determina a análise de proposta de celebração de termo de compromisso apresentada fora do prazo a que se refere o §2º**, tais como os de oferta de indenização substancial aos lesados pela conduta objeto do processo e de modificação da situação de fato existente quando do término do referido prazo, **o Colegiado examinará o pedido.**”

7. A esse respeito, o Comitê de Termo de Compromisso entendeu, tendo em vista a inequívoca intenção em celebrar o termo de compromisso por parte dos proponentes, que, inclusive, aderiram à contraproposta realizada pelo CTC, em linha com diversos precedentes com comparáveis características essenciais cujas propostas de termo de compromisso foram aprovadas pelo Colegiado, ser oportuno e conveniente que o Colegiado da CVM supere a preliminar de intempestividade apontada pela PFE-CVM.

DOS FATOS

8. Os processos tiveram origem^[2] a partir de investigação de indícios de oferta pública irregular de CIC's, relacionados ao empreendimento **AC MARRIOT BARRA DA TIJUCA**, por meio de sites na internet, de panfletos, de convite, anúncio de jornal, material encaminhado via e-mail e de estande de vendas.

9. De acordo com resposta^[3] apresentada pela Empreendedora^[4] (a RENAISSANCE não apresentou resposta), o Empreendimento estaria sendo comercializado sob a forma de partes ideais, de modo que todos os adquirentes seriam proprietários em conjunto do imóvel e que os adquirentes figurariam como locadores do prédio e poderiam optar por receber pelos rendimentos locatícios através de uma sociedade em conta de participação (SCP), cuja permanência não seria obrigatória. Destacou ainda, que os anúncios publicitários estavam acompanhados de informações claras, precisas e verídicas.

10. No entendimento da área técnica, nem a possibilidade de o adquirente se retirar da SCP, nem a ausência de referências nos materiais de divulgação sobre rentabilidade mínima ou garantida, descaracterizam a oferta de valor mobiliário.

11. A dispensa de registro da oferta foi deferida em 15.05.2015.

12. 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.

13. De acordo com a área acusadora, a partir dos documentos encaminhados pelos ofertantes, restou claro a existência de um investimento^[5], formalizado em contrato^[6] coletivo^[7], no qual foi oferecida remuneração aos investidores originada no esforço do empreendedor ou de terceiros (distribuição do resultado da operação hoteleira sem que os

investidores realizem qualquer esforço adicional além de entregar seu dinheiro à empresa). Como o contrato foi oferecido publicamente (foi ofertada ao público em geral, inclusive, por meio de *sites* na *Internet*, de panfletos, de convite, anúncio de jornal, material encaminhado via mensagem eletrônica e de estande de vendas), 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.

14. De acordo com as informações apresentadas, das 1.000 unidades disponíveis para venda, 590 foram comercializadas antes da obtenção de dispensa de registro de oferta pública (ocorreram 39 distratos - resultado líquido 551 unidades), das quais 254 unidades foram comercializadas após a publicação do Alerta ao Mercado (datado de 12.12.2013) e, dentre estas, 71 unidades foram vendidas após o envio da resposta à primeira comunicação da CVM (datada de 06.06.2014). Destas unidades, 10 CIC's foram comercializados a partir da data (24.09.2014) em que a Empreendedora informou ter encerrado as vendas irregulares.

15. Os CIC's relacionados com o Empreendimento são compostos por três principais contratos: (i) o Contrato de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Locação; e (iii) o Contrato de SCP.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

16. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização^[8] de **RENAISSANCE DO BRASIL HOTELARIA LTDA.** e **MARCELE PESTANA SIMÕES**, 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 da Administradora Responsável).

DA PROPOSTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

17. Devidamente intimada, a **RENAISSANCE DO BRASIL HOTELARIA LTDA.** apresentou suas razões de defesa, sendo que, inicialmente, a **OPERADORA HOTELEIRA** não manifestou intenção de oferecer proposta de Termo de Compromisso. No entanto, posteriormente, **apresentou proposta conjunta com a sua ADMINISTRADORA RESPONSÁVEL, MARCELE PESTANA SIMÕES**, no âmbito do PAS CVM Nº 2017/2608 (SEI 199957.004666/2017-12), processo que trata da responsabilização das pessoas naturais relacionadas às pessoas jurídicas envolvidas no PAS CVM Nº 2016/8651 (SEI 199957.008782/2016-20), na qual consta o compromisso de (i) cessar a prática das atividades consideradas ilícitas pela CVM e (ii) **pagar à Autarquia a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por parte da OPERADORA HOTELEIRA e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por parte da ADMINISTRADORA RESPONSÁVEL.**

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

18. 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. 00136/2017/GJU – 2/PFE-CVM/PGF/AGU e PARECER n. 00007/2017/PFE-CVM/PFE-CVM/PGF/AGU, acompanhados dos respectivos Despachos.

19. A PFE/CVM destacou que, apesar do protocolo intempestivo da proposta apresentada pela OPERADORA HOTELEIRA, no âmbito do PAS CVM Nº 2016/8651 (SEI 19957.008782/2016-20), o Colegiado poderia admitir seu cabimento, na forma do artigo 7º, §4º da Deliberação CVM nº 390/2001.

DA DELIBERAÇÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

20. 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^[9].

21. Assim sendo, e em sendo superada a preliminar de intempestividade apontada pela PFE/CVM para a proposta de Termo de Compromisso apresentada por **RENAISSANCE**, o Comitê de Termo de Compromisso, em deliberação realizada por meio eletrônico em 15.12.2017, considerando a inexistência de óbice jurídico, os antecedentes dos COMPROMITENTES, bem como precedentes com comparáveis características essenciais^[10], entendeu que a aceitação da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada seria oportuna e conveniente 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

22. Em face do acima exposto, e em sendo superada a preliminar de intempestividade apontada pela PFE/CVM, o Comitê, em deliberação ocorrida por meio eletrônico em 15.12.2017^[11], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **RENAISSANCE DO BRASIL HOTELARIA LTDA. e MARCELE PESTANA SIMÕES**.

^[1] Existem dois outros acusados, cada qual em um dos Termos de Acusação, que não apresentaram proposta de Termo de Compromisso.

^[2] Processo de origem PA CVM Nº RJ2014/922.

^[3] Resposta protocolada em 06.06.2014, no âmbito do PA CVM NºRJ2014/922.

^[4] Apesar de imputada na peça acusatória, não apresentou proposta de Termo de Compromisso.

^[5] Os investidores aplicam recursos financeiros com intenção de obter um ganho derivado desse investimento por meio de pagamento de remuneração.

^[6] Contrato de Compra e Venda, Contrato de SCP e Contrato de Locação.

^[7] Foi oferecido indistintamente ao público em geral.

^[8] Outros dois outros acusados, cada qual em um dos Termos de Acusação, não apresentaram proposta de Termo de Compromisso.

[9] Os COMPROMITENTES não constam como acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM.

[10] Vide, por exemplo, propostas de Termo de Compromisso no âmbito dos seguintes processos: SEI NUP 19957.006033/2016-68, 19957.003266/2017-90 (RJ2017-1239) e 19957.006844/2016-69 (RJ2016/7674).

[11] Participaram da deliberação os membros do Comitê titulares da SGE, SEP, SFI, SNC, SMI e SPS.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Lemos, Superintendente**, em 15/02/2018, às 12:15, 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 15/02/2018, às 12:31, 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 15/02/2018, às 13:09, 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 15/02/2018, às 14:21, 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 15/02/2018, às 15:41, 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 15/02/2018, às 20:36, 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 **0438492** e o código CRC **466158D7**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0438492** and the "Código CRC" **466158D7**.*



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DESPACHO - GGE

À EXE,

Serve o presente como TERMO DE RETIFICAÇÃO ao Parecer do CTC 54 (0438492).

Nesse sentido, onde se lê SEI NUP 19957.008782/**2017-73** deverá ser entendido como sendo SEI NUP 19957.008782/**2016-20**.



Documento assinado eletronicamente por **Andrea Araujo Alves de Souza, Gerente em exercício**, em 09/03/2018, às 17:18, 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 **0455145** e o código CRC **8AE60CB8**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0455145** and the "Código CRC" **8AE60CB8**.*