



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

SUMÁRIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI 19957.008371/2016-34

PROponentes:

- CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - ME
- SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA.
- ALINE COUTINHO CABRAL GARCIA DIAS
- JAIME GARCIA DIAS

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 nº 400/03^[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], 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 dos Administradores Responsáveis).

Proposta Conjunta

Pagar à CVM a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em 10 (dez) parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada.

PARECER DO COMITÊ REJEIÇÃO

RELATÓRIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI 19957.008371/2016-34

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - ME** (doravante denominada “CABRAL GARCIA”), **SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA.** (doravante denominada “SPE TOWNHOUSE”), **ALINE COUTINHO CABRAL GARCIA DIAS** (doravante denominada “ALINE DIAS”) e **JAIME GARCIA DIAS** (doravante denominado “JAIME DIAS”), acusados nos autos do Termo de Acusação^[4] instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, respectivamente, na qualidade de Incorporadoras hoteleiras e Administradores Responsáveis pelo empreendimento hoteleiro RAMADA HOTEL E SUITES COPACABANA, também denominado TOWNHOUSES HOTEL COPA 5 (doravante denominado “COPA 5”),

por terem ofertado publicamente Contratos de Investimento Coletivo (“CIC”), sem a obtenção do registro, nos termos do art. 7º, §3º, da Deliberação CVM nº 390/01.

DOS FATOS

2. O processo teve origem^[5] a partir de investigação de indícios de oferta pública irregular de CICs, relacionados ao empreendimento COPA 5, através da veiculação de anúncios de internet e de jornal e panfletos.

3. Em 25.01.2014, foi juntado ao processo anúncio em jornal com o seguinte conteúdo: “*Não perca essa oportunidade em Copacabana – Compre um Imóvel – Renda mínima Garantida de 0,70% ao mês. (A partir de Julho de 2014)*”.

4. Em 03.02.2014, foram encontrados novos materiais de divulgação do empreendimento nos *websites* cabralgarcia.com.br e www.sawala.com.br.

5. A área técnica encaminhou dois ofícios à CABRAL GARCIA (datados de 05.02.2014 e 14.02.2014) solicitando manifestação^[6]. Foram protocoladas duas respostas: a primeira, em 14.02.2014, afirmando o compromisso em apresentar solução para o “*pedido de dispensa de registro e requisitos para empreendimentos em geral*”; e a segunda, em 17.02.2014, na qual foi reiterado o entendimento de que não estavam sendo ofertados valores mobiliários.

6. Em 20.02.2014, a área técnica enviou ofício à CABRAL GARCIA alertando para (i) a necessidade de observar a legislação vigente, (ii) suspender as vendas do empreendimento COPA 5 e (iii) adotar as providências necessárias para a correção dos efeitos danosos da irregularidade cometida.

7. Em 24.02.2014, a CABRAL GARCIA informou que as ofertas estavam suspensas desde 10.02.2014. No entanto, em abril e agosto de 2014, foi encontrada oferta do COPA 5 no sítio eletrônico cabralgarcia.com.br com o texto “*Imóvel pronto em maio de 2014. Garanta já sua fração ideal e seja um investidor*”.

8. As Incorporadoras entraram com dois pedidos consecutivos de dispensa de registro, em 19.03.2014 e 31.07.2014, os quais foram indeferidos pela área técnica, respectivamente, em 16.07.2014 e 15.08.2014.

9. Em 10.09.2014, foi divulgada Deliberação CVM alertando ao mercado que CABRAL GARCIA e seus sócios não se encontravam habilitados a ofertar publicamente quaisquer títulos ou CICs relacionados aos empreendimentos COPA 5, “Américas Townhouses Hotel by Ramada”, “Hotel Ibis Volta Redonda/Barra Mansa”, tendo em vista que nem a sociedade, seus sócios e as ofertas públicas realizadas foram registradas ou dispensadas de registro pela CVM.

10. Em 01.08.2016, em resposta à área técnica, a CABRAL GARCIA informou que, de um total de 624 CICs, 158 foram vendidos, alguns deles posteriores (i) ao Alerta ao Mercado (25.02.2014), (ii) à primeira intimação da CVM, (iii) ao fim do prazo para atendimento ao ofício de alerta encaminhado em 20.02.2014 e (iv) ao primeiro protocolo de pedido de dispensa de registro.

11. 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.

12. De acordo com a área acusadora, a partir dos documentos encaminhados pelos ofertantes, restou clara a existência de um investimento^[7], formalizado em contrato^[8] coletivo^[9], no qual foi oferecida remuneração aos investidores (expectativa de geração de renda) com origem nos esforços do empreendedor ou

de terceiros. Como o contrato foi ofertado publicamente (através da veiculação de anúncios pela *Internet*, anúncios de jornal e panfletos), 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.

13. De acordo com as informações apresentadas: (i) foram comercializadas 158 unidades; (ii) das quais, 80 foram vendidas após a publicação do Alerta ao Mercado (datado de 12.12.2013); (iii) 34 foram vendidas após a data limite para atender ao ofício que determinava a suspensão da oferta (25.02.2014); e (iv) 27 após o protocolo do primeiro pedido de dispensa (19.03.2014).

14. Os CICs relacionados com o Empreendimento são compostos por dois principais contratos: (i) o Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e de Promessa de Compra e Venda de Parte Ideal e Outros Pactos; e (ii) a aquisição das partes ideais do empreendimento implica na adesão automática a outros contratos, entre eles o contrato firmado entre a SPE TOWNHOUSE e a operadora hoteleira (cláusula 4.9. do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e de Promessa de Compra e Venda de Parte Ideal e Outros Pactos).

DA RESPONSABILIZAÇÃO

15. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização^[10] de CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA., ALINE COUTINHO CABRAL GARCIA DIAS e JAIME GARCIA DIAS, 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, 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 dos Administradores Responsáveis).

DA PROPOSTA CONJUNTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

16. Devidamente intimados, os PROPONENTES apresentaram suas razões de defesa, bem como propostas de celebração de Termo de Compromisso, onde alegaram “(i) que não houve desrespeito ao stop order emitido (...); (ii) o baixo volume de CICs hoteleiras ofertadas e negociadas após a emissão de suspensão de veiculação de oferta (...) e alerta geral ao mercado (...); (iii) e, que, (...) os proponentes ofereceram aos investidores a possibilidade de desistência com devolução integral dos valores investidos”, razão pela qual propuseram pagar à CVM a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em 10 (dez) parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada, a título de indenização aos danos difusos ao mercado.

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

17. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, § 5º), e conforme se verifica do PARECER n. 0013/2018/GJU – 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, 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, desde que, previamente à celebração do termo:

"(i) haja a verificação do efetivo cumprimento do requisito legal previsto no art. 11, § 5º, I, da Lei 6.385/76, no que toca à correção da prática de atividades ou atos considerados ilícitos, bem como a eventual existência de prejuízos individualmente considerados, a ser realizada **pela área técnica responsável** no âmbito do Comitê; e (ii) seja verificada a adequação da proposta no que concerne à suficiência da indenização."

"(...) dada a gravidade dos fatos imputados ao autor, os quais, inclusive, apontam para indícios da prática do crime previsto no art. 7º, II, da Lei 7.492/86, bem como a reiteração da conduta delitiva, há que se ter em vista os demais princípios e regras que informam o mercado de valores mobiliários, de sorte a que seja avaliada a conveniência e oportunidade do exercício da atividade consensual pela CVM no caso concreto."

DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

18. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 20.03.2018^[11], 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^[12], o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta a partir da assunção de obrigação pecuniária individual, em parcela única, no valor de:

(i) R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – ME;

(ii) R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA.;

(iii) R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) para ALINE COUTINHO CABRAL GARCIA DIAS; e

(iv) R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) para JAIME GARCIA DIAS.

19. O Comitê ainda consignou que o pagamento deveria ser realizado em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio de seu órgão regulador e concedeu o prazo de 10 (dez) dias corridos para que os PROPONENTES apresentassem suas considerações e, conforme o caso, aditassem a proposta apresentada.

20. Em 02.04.2018, os PROPONENTES apresentaram nova proposta de Termo de Compromisso na qual JAIME DIAS e ALINE DIAS alegaram serem sócios da CABRAL GARCIA, sendo esta sócia da SPE TOWNHOUSE e que as *"referidas empresas, em virtude das dificuldades econômicas que vêm enfrentando, (...) [obtiveram] na 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, o processamento de seu plano e recuperação judicial (processo nº 0020994-17.2018.8.19.0001)"*, razão pela qual os *"proponentes não possuem condições de suportar o pagamento da quantia de R\$ 225.000,00 (...) proposta por esse respeitável comitê"*.

21. Diante desse contexto, os PROPONENTES reiteraram a intenção de que fosse aceita a proposta *"anteriormente formulada no valor de R\$ 100.000,00 (...), em 10 (dez) parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 10.000,00 (...) cada"*.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

22. 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].

23. No presente caso, como não houve a adesão dos PROPONENTES à negociação sugerida pelo Comitê em linha com valores que já vem sendo amplamente praticado em casos precedentes^[14] com comparáveis características essenciais, tendo sido reiterada pelos PROPONENTES, ao final do prazo para manifestação, a proposta inicialmente apresentada, na reunião de 03.04.2018, o Comitê deliberou pela rejeição da proposta conjunta de Termo de Compromisso.

DA CONCLUSÃO

24. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 03.04.2018^[15], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **REJEIÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – ME, SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA., ALINE COUTINHO CABRAL GARCIA DIAS e JAIME GARCIA DIAS.**

^[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 2013/12207.

^[6] Em razão da necessidade de reiteração, constou do segundo ofício informação sobre a cominação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), em caso de não atendimento no prazo.

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

[8] “Contrato de Compra e Venda” e do “Contrato de Administração Ramada Hotel & Townhouse Copacabana Posto 5 RJ”.

[9] Foi oferecido indistintamente ao público em geral, inclusive através da veiculação de anúncios de internet, anúncios de jornal e panfletos.

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

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

[12] Vide Termos de Compromisso firmados, por exemplo, no âmbito dos processos SEI NUP 19957.006844/2016-69 e 19957.006033/2016-68.

[13] JAIME DIAS e SPE TOWNHOUSE não foram acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM. Já ALINE DIAS e CABRAL GARCIA também constam como acusados no PAS CVM RJ 2018-00324 (SEI 19957.011629/2017-61), defesa apresentada em 08.05.2018, na qual foi informado o interesse em firmar Termo de Compromisso (o proponente tem 30 dias da citada data para apresentação da proposta completa de Termo de Compromisso). A acusação no referido processo se refere ao mesmo tipo de infração objeto do presente processo, e está relacionada ao empreendimento “Hotel Ibis Volta Redonda/Barra Mansa”.

[14] Vide Termos de Compromisso firmados, por exemplo, no âmbito dos processos SEI 19957.006033/2016-68, SEI 19957.006844/2016-69, SEI 19957.009428/2016-12 e SEI 19957.002481/2017-73.

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