



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

#### SUMÁRIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2017/4413  
SEI 19957.009721/2017-61

#### PROPONENTES:

- 1) **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; SBE-10 PARTICIPAÇÃO LTDA. e TSJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, na qualidade de Incorporadoras Hoteleiras do Empreendimento hoteleiro Edifício Hotel Itú Terras De São José;
- 2) **ROSALDO MALUCELLI e CARLOS ALBERTO CAMPILONGO**, na qualidade de Administradores Responsáveis das Incorporadoras Hoteleiras;
- 3) **ÁTRIO HOTÉIS S.A.**, na qualidade de Operadora Hoteleira do Empreendimento; e
- 4) **PAULO ROBERTO CAPUTO**, na qualidade de Administrador Responsável da Operadora Hoteleira.

**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, de forma individual e em parcela única, a quantia de:

1. **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) **para TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.;**
2. **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) **para SBE-10 PARTICIPAÇÃO LTDA.;**
3. **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) **para TSJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO;**
4. **R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais) **para ROSALDO MALUCELLI;**
5. **R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais) **para CARLOS ALBERTO CAMPILONGO;**
6. **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) **para ÁTRIO HOTÉIS S.A.;** e
7. **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) **para PAULO ROBERTO CAPUTO.**

**PARECER DO COMITÊ:** ACEITAÇÃO

#### RELATÓRIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2017/4413  
SEI 19957.009721/2017-61

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** (doravante denominada “**TS ITU**”), **SBE-10 PARTICIPAÇÃO LTDA.** (doravante denominada “**SBE-10**” ), **TSJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** (doravante denominada “**TSJ**” ), **ROSALDO MALUCELLI** (doravante denominado “**ROSALDO**”) e **CARLOS ALBERTO CAMPILONGO** (doravante denominado “**CAMPILONGO**”), na qualidade de Incorporadoras Hoteleiras e Administradores Responsáveis pelo empreendimento hoteleiro **EDIFÍCIO HOTEL ITÚ TERRAS DE SÃO JOSÉ** (doravante denominado “**HOTEL ITÚ**”), e da **ÁTRIO HOTÉIS S.A.** (doravante denominada “**ÁTRIO**”) e **PAULO ROBERTO CAPUTO** (doravante denominado “**CAPUTO**” ), na qualidade de Operadora Hoteleira e Administrador Responsável pelo empreendimento hoteleiro **HOTEL ITÚ**, acusados nos autos do Termo de Acusação instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, 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<sup>[4]</sup> a partir de investigação de indícios de oferta pública irregular de CICs, através da veiculação nos sítios [www.invistaitu.com.br](http://www.invistaitu.com.br) e [www.solbrasil.com.br](http://www.solbrasil.com.br), relacionados ao empreendimento HOTEL ITÚ.

3. A área técnica encaminhou ofício à SOLBRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA. (doravante denominada “**SOLBRASIL**”), datado de 03.11.2014, informando que o investimento oferecido poderia se enquadrar no conceito de valor mobiliário e que a oferta de investimento sem o registro de oferta pública ou sua dispensa poderia caracterizar infração ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76, bem como solicitando algumas informações.

4. Em resposta datada de 14.11.2014, a SOLBRASIL e a TS ITU informaram que as Incorporadoras responsáveis pelo Empreendimento eram a TS ITU, SBE-10 e a TSJ, sendo que o Empreendimento seria futuramente operada pela ÁTRIO, empresa franqueada do Grupo Accor, sob a marca Novotel. Esclareceram, ainda, que: (i) as vendas de unidades do Empreendimento foram suspensas; (ii) havia sido retirado do sítio [www.solbrasil.com.br](http://www.solbrasil.com.br) qualquer material publicitário referente à oferta; e (iii) estavam sendo elaborados os documentos necessários para submeter à CVM o pedido de dispensa de registro de oferta. Também foram encaminhados dados sobre as Incorporadoras e cópia dos contratos utilizados no Empreendimento.

5. Em 24.08.2015, em razão de persistirem informações sobre ofertas de investimento no empreendimento HOTEL ITU nos sítios [novotelitu.blogspot.com.br](http://novotelitu.blogspot.com.br), [www.youtube.com](http://www.youtube.com) e [www.solbrasil.com.br](http://www.solbrasil.com.br), a SOLBRASIL foi oficiada pela CVM da suspensão da oferta.

6. Em 21.09.2015, a SOLBRASIL prestou os seguintes esclarecimentos: (i) as vendas estavam suspensas desde 14.11.2014; (ii) entre a data do lançamento (07.12.2013) e a data da suspensão (14.11.2014) foram negociadas 99 unidades autônomas hoteleiras a 86 investidores; (iii) os sítios foram retirados do ar quando do recebimento do ofício; e (iv) o pedido de dispensa da oferta dos CIC's foi apresentado (protocolado em 22.09.2015).

7. A dispensa de registro de oferta pública de CIC's foi concedida em 28.04.2016.

8. Em resposta datada de 20.04.2016, a TS ITU, a SBE-10, a TSJ e ÁTRIO, informaram que o Empreendimento contava com 343 unidades hoteleiras, das quais 190 seriam destinadas à oferta, 54 foram objeto de contrato de permuta para aquisição do terreno e 99 foram comercializadas antes do pedido de dispensa da oferta.

9. Após serem questionados sobre a venda das 55 unidades hoteleiras realizadas nos anos de 2013 e 2014, i.e., após o Alerta da CVM (12.12.2013), bem como sobre a razão de terem sido mantidos materiais publicitários sobre o Empreendimento na *Internet* após receber os

ofícios datados de 03.11.2014 e 14.08.2015, os PROPONENTES, dentre outras questões, esclareceram que: (i) apesar da ampla comercialização de empreendimentos hoteleiros na forma de condo-hotéis desde os anos 2000, a CVM nunca os havia definido como valores mobiliários; (ii) por não serem empresas com tradição na distribuição de valores mobiliários, até o recebimento do primeiro ofício nunca tinham sido contatadas pela CVM; (iii) as Incorporadoras desconheciam os materiais publicitários veiculados no *Youtube* e no sítio [novotelitu.blogspot.com.br](http://novotelitu.blogspot.com.br) e a divulgação dos mesmos não foi autorizada pelas Incorporadoras, sendo que tais sítios pertencem a imobiliárias que não possuem contratos de comercialização do Empreendimento com as Incorporadoras; (iv) estão adotando postura rígida com todo e qualquer terceiro que não respeite os termos de pedido de dispensa de oferta deferido pela CVM; (v) entendem que a divulgação no sítio [www.solbrasil.com.br](http://www.solbrasil.com.br) é apenas informativa sobre o Empreendimento e o andamento das construções das unidades já adquiridas; e (vi) não houve a venda de unidade no período compreendido entre o recebimento do ofício e o deferimento do pedido de dispensa.

### **DA ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA**

10. 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.

11. Os CIC's relacionados com o Empreendimento são compostos por dois principais contratos: (i) Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e outras avenças (Compromisso de Venda e Compra); e (ii) Contrato de Locação.

12. De acordo com a área acusadora, a partir dos documentos encaminhados pelos ofertantes, restou claro a existência de um investimento<sup>[5]</sup>, formalizado em contrato<sup>[6]</sup> coletivo<sup>[7]</sup>, no qual foi oferecida remuneração aos investidores (renda decorrente da exploração hoteleira por parte da Operadora), com origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros. Como o contrato foi ofertado publicamente (materiais publicitários veiculados no *website* <http://www.invistaitu.com.br> e <http://www.solbrasil.com.br> com a divulgação do Empreendimento), 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. E a veiculação de anúncios publicitários nos citados *websites* caracteriza a ocorrência de 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, que estava sendo realizada sem os devidos registros ou dispensa pela CVM.

13. Além disso, em razão das vendas de CIC's após Alerta ao Mercado, os acusados incorreram em infração ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76, bem como ficou caracterizada a infração grave prevista no inciso II do art. 59 da Instrução CVM nº 400/03.

### **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

14. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização de TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., SBE-10 PARTICIPAÇÃO LTDA., TSJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, ROSALDO MALUCELLI e CARLOS ALBERTO CAMPILONGO, ÁTRIO HOTÉIS S.A. e PAULO ROBERTO CAPUTO, 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**

15. Devidamente intimados, os PROPONENTES apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta de celebração de Termo de Compromisso, onde alegaram, dentre outras questões:

- (i) A existência de Termos de Compromisso já firmados em casos similares com grupos econômicos “*maiores em tamanho e em condições econômicas que os Requerentes*”;
- (ii) No presente caso, os acusados “*suspenderam as atividades ou atos considerados ilícitos (...) tão logo receberam o primeiro ofício*” da CVM;
- (iii) “*os Requerentes entendem que não houve qualquer prejuízo (...) experimentado por terceiro*”; e
- (iv) “*as Incorporadoras apesar de serem em número de 3, pertencem a dois grupos econômicos*”.

16. Em razão do exposto, e como condição para a celebração de termo de compromisso, propuseram o pagamento dos seguintes valores:

- (i) As Incorporadoras: TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; SBE-10 PARTICIPAÇÃO LTDA. e TSJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em conjunto;
- (ii) ROSALDO MALUCELLI e CARLOS ALBERTO CAMPILONGO – R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) cada um, totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);
- (iii) ÁTRIO HOTÉIS S.A. – R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais); e
- (iv) PAULO ROBERTO CAPUTO – R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

## **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. 0019/2018/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.

## **DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO**

18. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 03.04.2018<sup>[8]</sup>, 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<sup>[9]</sup>, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta a partir da **assunção de obrigação pecuniária individual, em parcela única**, no valor de:

- (i) **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) **para TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**;
- (ii) **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) **para SBE-10 PARTICIPAÇÃO LTDA.**;
- (iii) **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) **para TSJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**;
- (iv) **R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais) **para ROSALDO MALUCELLI**;
- (v) **R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais) **para CARLOS ALBERTO CAMPILONGO**;

(vi) **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) para **ÁTRIO HOTÉIS S.A.**; e

(vii) **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) para **PAULO ROBERTO CAPUTO**.

19. O Comitê ainda consignou que o **pagamento deveria ser realizado em benefício do mercado de valores mobiliários (por meio de GRU's individuais), 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 24.04.2018, os PROPONENTES apresentaram nova proposta de Termo de Compromisso aderindo à contraproposta do Comitê.

### **DA DELIBERAÇÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

21. 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<sup>[10]</sup>.

22. Assim sendo, e considerando a inexistência de óbice jurídico e a adesão dos PROPONENTES à contraproposta feita pelo Comitê (em linha com precedentes com comparáveis características essenciais<sup>[11]</sup>), na reunião de 08.05.2018<sup>[12]</sup>, o Comitê de Termo de Compromisso 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**

23. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 08.05.2018<sup>[13]</sup>, decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., SBE-10 PARTICIPAÇÃO LTDA., TSJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, ROSALDO MALUCELLI, CARLOS ALBERTO CAMPILONGO, ÁTRIO HOTÉIS S.A. e PAULO ROBERTO CAPUTO**.

---

<sup>[1]</sup> 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.

<sup>[2]</sup> 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;

<sup>[3]</sup> 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.

<sup>[4]</sup> Processo de origem PA CVM Nº 2014-12346.

<sup>[5]</sup> Os investidores aplicam recursos financeiros, através da aquisição de um apartamento, pelo preço ajustado na Alínea E do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda.

<sup>[6]</sup> Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda.

<sup>[7]</sup> Foi oferecido indistintamente ao público em geral por meio de anúncio publicado via *website*.

<sup>[8]</sup> Participaram da deliberação os membros do Comitê titulares da SGE, SEP, SFI, SMI, SNC e SPS.

<sup>[9]</sup> Vide Termos de Compromisso firmados, por exemplo, no âmbito dos processos SEI NUP 19957.006844/2016-69 e 19957.006033/2016-68.

<sup>[10]</sup> Os PROPONENTES não foram acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM.

<sup>[11]</sup> 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).

<sup>[12]</sup> Participaram da deliberação os membros do Comitê titulares da SGE, SEP, SFI, SMI, SNC e o SPS substituto.

<sup>[13]</sup> Participaram da deliberação os membros do Comitê titulares da SGE, SEP, SFI, SMI, SNC e o SPS substituto.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 25/06/2018, às 15:47, 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 26/06/2018, às 13:26, 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 26/06/2018, às 14:15, 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 26/06/2018, às 18:08, 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 26/06/2018, às 18:13, 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 26/06/2018, às 20:17, 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](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **0543808** e o código CRC **CBE5C7B1**.

*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **0543808** and the "Código CRC" **CBE5C7B1**.*

---