



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO CVM SEI NUP 19957.004522/2017-66

SUMÁRIO

PROPONENTES:

Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Inter Sinco” ou “Incorporadora”), **Walter Melhem Fares** (“Walter Fares”), **Jaime Massaguer Hidalgo** (“Jaime Hidalgo”) e **Antonio Carlos Luongo Sanchez** (“Antonio Sanchez”).

ACUSAÇÃO:

Inter Sinco e seus administradores, **Walter Fares**, **Jaime Hidalgo** e **Antonio Sanches**, 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:

Pagar à CVM o valor total de **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo a **Inter Sinco** individualmente responsável por **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), **Walter Fares**, por **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), **Jaime Hidalgo**, por **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais) e **Antonio Sanchez**, por **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais).

PARECER DO COMITÊ: ACEITAÇÃO.

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO CVM SEI NUP 19957. 004522/2017-66

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada por **Inter Sinco** e seus administradores, **Walter Fares**, **Jaime Hidalgo** e **Antonio Sanches**, nos autos do Processo Administrativo Sancionador NUP CVM 19957.004522/2017-66, instaurado pela Superintendência de Registros de Valores Mobiliários - SRE.

DA ORIGEM

2. O Termo de Acusação originou-se do processo CVM nº RJ-2014-10299, que tratava de investigação de indícios de oferta pública irregular de contratos de investimentos

coletivos, relacionados ao empreendimento Transamérica Executive Campos, também denominado “Condomínio America Hotel & Residence Service” (“Empreendimento”), através da veiculação de materiais de divulgação, em inobservância ao disposto no artigo 19, da Lei nº 6.385/76.

DOS FATOS

3. O presente processo foi aberto para apuração da realização de oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo - CIC, referente ao empreendimento Transamérica Executive Campos. A referida oferta foi realizada, inclusive, por meio de site na internet.

4. Os ofertantes não solicitaram dispensa de registro no âmbito da oferta em questão.

5. Em 20.07.2016, a SRE solicitou que a Inter Sinco, incorporadora do Empreendimento, apresentasse os seguintes documentos e informações: (i) datas de início e de encerramento (se fosse o caso) da oferta dos CICs do Empreendimento; (ii) número total de unidades do Empreendimento, número de unidades ofertadas e número de unidades efetivamente vendidas; e (iii) relação de unidades vendidas, o CPF/CNPJ dos adquirentes e a data de venda de cada unidade.

6. Em resposta enviada à SRE, a Inter Sinco esclareceu que:

- a. a oferta de unidades autônomas integrantes do Empreendimento começou em 11.09.2014 e em 30.09.2014 a Inter Sinco foi notificada pela CVM sobre a possibilidade da alienação de unidades do Empreendimento ser configurada como uma oferta de distribuição de valores mobiliários, data em que a incorporadora já havia recebido proposta para a alienação da integralidade das unidades;
- b. o número total de unidades é de 272, sendo que 15 foram transferidas através de permuta ao antigo proprietário do terreno do Empreendimento. Dessa forma, 257 unidades foram comercializadas no período de oferta. Destas 257 unidades, 9 retornaram ao estoque, tendo 4 unidades sido transferidas de forma privada pela incorporadora e 5 permaneciam em estoque; e
- c. todas as unidades, com exceção das transferidas privadamente ou através de permuta, foram comercializadas em setembro de 2014.

7. Em 17.03.2016 e 03.05.2017, os responsáveis pela incorporadora do Empreendimento responderam à intimação^[5] da CVM, alegando que as regras de incorporação de condo-hotéis eram pouco claras à época, e que, como venderam todas suas unidades antes do recebimento do primeiro ofício encaminhado pela CVM, agiram sempre de boa fé perante esta autarquia.

DA ANÁLISE 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 a CVM poderá, a seu critério e observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, conceder a dispensa solicitada.

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. Após a análise da proposta de investimento ofertada pela Inter Sinco e pelo Operador Hoteleiro^[6], a SRE observou todas as características de um valor mobiliário.

14. A Área Técnica concluiu que os investimentos no empreendimento Transamérica Executive Campos constituíam contratos de investimento coletivo, conforme previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº 6.385/76, sendo, portanto, valores mobiliários, já que existiu investimento coletivo^[7] formalizado em contrato^[8] ofertado publicamente, tendo sido oferecida remuneração^[9] aos investidores, originada no esforço do empreendedor ou de terceiros.

15. Diante disso e dos esclarecimentos prestados pela Inter Sinco a respeito das unidades vendidas, restou claro para a SRE que houve oferta pública irregular de valores mobiliários e a comercialização de 257 unidades sem a obtenção de dispensa de registro de oferta em data posterior à data de publicação do Alerta ao Mercado em 12.12.2013.

Da Autoria da Infração

16. 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 Inter Sinco, o Operador Hoteleiro e seus respectivos administradores.

17. Os CICs relacionados com o empreendimento hoteleiro Transamérica Executive Campos 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) contrato de Venda e Compra; e (ii) contrato de Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

Da Autoria da Inter Sinco

18. De acordo com a SRE, no presente caso, a Inter Sinco realizou a incorporação do empreendimento em análise.

19. Conforme a Área Técnica, a Inter Sinco é parte nos dois principais contratos que compõem o CIC. No contrato de promessa de compra e venda, a Inter Sinco é identificada como Promitente Vendedora e Incorporadora e, no Contrato de SCP, como Incorporadora, na qualidade de Sócio Participante.

Da Autoria dos Administradores Walter Fares, Jaime Hidalgo e Antonio Sanchez

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

21. Segundo a SRE, como a Inter Sinco foi um dos ofertantes dos CICs do Empreendimento, seus administradores 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 de registro prevista em seu art. 4º, antes de iniciar a oferta de CIC.

22. Por parte da Inter Sinco, Walter Fares e Jaime Hidalgo aparecem como partes do Instrumento particular de promessa de compra e venda. Já o contrato de SCP tem como signatários Jaime Hidalgo e Antonio Sanchez.

23. Portanto, a SRE concluiu que, em virtude do art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03, Walter Fares, Jaime Hidalgo e Antonio Sanchez, Sócios-Diretores da Inter Sinco deveriam ser considerados como autores da infração ao art. 19 da Lei nº 6.385/76.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

24. Diante do exposto, a SRE propôs a responsabilização de **Inter Sinco** e seus administradores, **Walter Fares, Jaime Hidalgo e Antonio Sanches**, 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

25. Devidamente intimados, os acusados apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta de celebração de Termo de Compromisso, na qual propuseram pagar à CVM o valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), nos seguintes termos: **R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais) pela **Inter Sinco**, **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais) por **Walter Fares**, **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais) por **Jaime Hidalgo** e **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais) por **Antonio Sanches**.

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

26. Em razão do disposto no art. 7º, §5º, da Deliberação CVM nº 390/01, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou^[10] os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso apresentada, tendo concluído pela *possibilidade de celebração do Termo de Compromisso, exclusivamente no que toca aos requisitos legais pertinentes, 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.*

DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

27. Em reunião realizada em 27.03.2018, a PFE esclareceu quanto ao item (i), constante do §26 acima que: (i) o processo administrativo não tem por objeto a apuração de prejuízos de natureza civil, motivo pelo qual o requisito previsto no inciso II do § 5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76 deve ser examinado à luz dos elementos que constam dos autos a partir da instrução processual tipicamente realizada para a apuração de infrações administrativas; e (ii) eventual celebração de termo de compromisso não obsta o ajuizamento de ações indenizatórias junto ao Poder Judiciário por parte dos investidores que eventualmente se sintam prejudicados, motivo pelo qual não haveria óbice jurídico para a celebração de acordo no presente caso. Com base nos esclarecimentos acima, o Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê”), deliberou^[11] pela negociação da proposta de Termo de Compromisso, conforme faculta o art. 8º, §4º, da Deliberação CVM nº 390/01.

28. Diante das características do caso concreto, bem como em linha com precedentes com comparáveis características essenciais, o Comitê sugeriu a modificação da proposta a partir da assunção de obrigação pecuniária no valor total de **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo a **Inter Sinco** individualmente responsável por **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), **Walter Fares**, por **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), **Jaime Hidalgo**, por **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais) e **Antonio Sanchez**, por **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), em parcela única, em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio de seu órgão regulador.

29. Por meio de correspondência eletrônica datada de 02.05.2018, os Proponentes, através de seus representantes legais, aceitaram a contraproposta do Comitê.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

30. 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^[12].

31. O Comitê reputou os novos valores propostos como sendo suficientes para desestimular a prática de condutas assemelhadas, bem norteando a conduta dos participantes do mercado, motivo pelo qual entendeu que a aceitação do Termo de Compromisso seria oportuna e conveniente.

32. Diante disso, em reunião realizada em 08.05.2018, 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

33. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 08.05.2018^[13], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **aceitação** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **Inter Sincro 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda., Walter Melhem Fares, Jaime Massaguer Hidalgo e Antonio Carlos Luongo Sanchez.**

[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] Nos termos do art. 11 da Deliberação CVM nº 538/08.

[6] O Operador Hoteleiro também foi acusado, porém não apresentou proposta Termo de Compromisso.

[7] Foi oferecido e adquirido indistintamente ao público em geral.

[8] Contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação – SCP e o Instrumento particular de promessa de compra e venda.

[9] há distribuição do resultado da operação hoteleira a ser estabelecida no empreendimento constante do Contrato de SCP.

[10] Parecer nº 00015/2018/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU, e Despachos nº 00035/2018/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU e nº 00084/2018/PFE - CVM/PFE-CVM/PGF/AGU).

[11] Decisão tomada pelos titulares da SGE, SEP, SNC, SMI, GPS-2 (SPS) e SFI Substituto.

[12] Os proponentes não constam como acusados em outros processos administrativos sancionadores instaurados pela CVM.

[13] Decisão tomada pelos titulares da SGE, SEP, SFI, SNC, SMI e GPS-1 (SPS).



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 04/07/2018, às 15:37, 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 04/07/2018, às 15:39, 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 04/07/2018, às 15:42, 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 04/07/2018, às 15:54, 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 04/07/2018, às 19:47, 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 05/07/2018, às 12:47, 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 **0549654** e o código CRC **12CB4E69**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0549654** and the "Código CRC" **12CB4E69**.*