



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM nº 19957.0003266/2017-90**  
Reg. Col. 0848/17

**Acusado:** Antonio Setin

**Assunto:** Realização de oferta pública de contratos de investimento 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.

**Diretor Relator:** Gustavo Borba

**Declaração de Voto**

1. Senhor Presidente, estou de acordo com as razões de mérito expostas no voto proferido pelo Diretor Relator Gustavo Borba, no tocante à responsabilização de Antonio Setin, por força do art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03,<sup>1</sup> na qualidade de administrador das incorporadoras acusadas no PAS SEI nº 19957.008081/2016-91, pela realização de ofertas públicas de CICs de “condohoteis” sem registro prévio ou dispensa de registro junto à CVM.
2. No entanto, da mesma forma como fiz na manifestação de voto que proferi no julgamento do supramencionado processo, que antecedeu imediatamente ao presente, divirjo do Relator quanto ao período em que as ofertas devem ser consideradas como irregulares e quanto à forma adotada por ele voto para o cálculo das penalidades aplicadas.
3. Conforme lá consignei, entendo que deve ser sancionada qualquer distribuição de “condohotel” realizada após o recebimento do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 259/2014, em 14.05.2014, pelas incorporadoras acusadas naquele processo, que tinham Antonio Setin como administrador. Além disso, votei pela aplicação, àquelas incorporadoras, de uma pena-base pecuniária por oferta realizada, e não de penalidades calculadas com base no número de unidades imobiliárias vendidas por cada empreendimento, como votou o Relator, e entendo que, no presente caso, assim também deve ser feito.

---

<sup>1</sup> Art. 56-B. Os administradores do ofertante, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante por esta Instrução.



#### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

4. Toda a motivação que suporta o entendimento acima está consignada em minha manifestação de voto no PAS SEI nº 19957.008081/2016-91, à qual remeto, sendo desnecessária a sua repetição aqui.

5. Concluo, então, votando pela aplicação, a Antonio Setin, com fulcro no art. 11, II da Lei nº 6.385/76, pela realização de oferta de valores mobiliários por incorporadoras imobiliárias das quais ele era o administrador, consubstanciados em contratos de investimento coletivos hoteleiros, a partir do recebimento do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 259/2014, em 14.05.2014, quando já era de seu conhecimento que tais títulos submetiam-se ao regime da Lei nº 6.385/76, 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, a uma penalidade pecuniária de R\$468.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil reais), equivalente à metade da penalidade pecuniária total aplicada ao conjunto de incorporadoras acusadas no PAS SEI nº 19957.008081/2016-91, de que por força do art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03

6. Logo, considerando as penalidades aplicadas às incorporadoras acusadas no PAS SEI nº 19957.008081/2016-91, voto, com fulcro no art. 11 da Lei nº 6.385/76, quanto à acusação de 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, nos seguintes termos:

(i) com relação às ofertas realizadas pelas incorporadoras SEI Novo Negócio 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Sorocaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., SEI São Bernardo do Campo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e SEI Jundiaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., relativas, respectivamente, aos empreendimentos Condomínio Midtown Campinas, Condomínio Mondial Sorocaba, Condomínio Mondial São Bernardo do Campo e Condomínio Mondial Jundiaí, **pela condenação de Antonio Setin à penalidade de multa pecuniária de R\$468.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil reais)**, equivalente à metade da penalidade pecuniária total aplicada àquelas incorporadoras; e

(ii) com relação às ofertas realizadas pelas incorporadoras SEI Olga Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., SEI Osasco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Hesa 84 Investimentos imobiliários Ltda., relativas, respectivamente, aos empreendimentos Condomínio Setin Midtown, Condomínio Mondial Osasco e Condomínio Alpha Stay, que tiveram poucas unidades alienadas após o recebimento do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 259/2014, em 14.05.2014, **pela condenação de Antonio Setin à penalidade de advertência.**



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

7. Por fim, voto pela **absolvição de Antonio Setin**, pelas ofertas realizadas pelas incorporadoras SEI Olga Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Hesa 84 Investimentos Imobiliários Ltda., entre o Alerta ao Mercado emitido pela CVM em 12.12.2013 e o recebimento do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 259/2014, em 14.05.2014.

Rio de Janeiro, 7 de agosto de 2018.

**HENRIQUE BALDUINO MACHADO MOREIRA**  
DIRETOR