



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2017/04412

SEI 19957.009719/2017-91

SUMÁRIO

PROPONENTES:

1. SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de sociedade **incorporadora** do empreendimento hoteleiro ORION COMPLEX e ofertante dos CIC a ele relacionados, e, seus **Administradores Responsáveis**, PAULO ROBERTO DA COSTA e FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS;
2. ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. (“ATLANTICA”), na qualidade de sociedade **operadora hoteleira** do empreendimento hoteleiro ORION COMPLEX e ofertante dos CIC a ele relacionados;
3. CHRISTER RAUL HOLTZE, na qualidade de Administrador da ATLANTICA;
4. LUIZ CARLOS ROSANO, na qualidade de Administrador da ATLANTICA; e
5. RAFAEL GUASPARI NETO, na qualidade de Administrador da ATLANTICA.

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^[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).

PROPOSTAS:

- Pagar à CVM, **individualmente** (por meio de GRUs individuais onde deverão constar os respectivos CPFs ou CNPJs) e **em parcela única** a quantia de:

1. SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PAULO ROBERTO DA COSTA e FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS – R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil), distribuídos da seguinte forma:

- a . **SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais);
- b. **PAULO ROBERTO DA COSTA – R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais); e

- c. **FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS – R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais).
2. **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. – R\$ 100.000,00** (cem mil reais);
3. **CHRISTER RAUL HOLTZE – R\$ 20.000,00** (vinte mil reais);
4. **LUIZ CARLOS ROSANO – R\$ 20.000,00** (vinte mil reais); e
5. **RAFAEL GUASPARI NETO – R\$ 20.000,00** (vinte mil reais).

PARECER DO COMITÊ:

- ACEITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2017/04412

SEI 19957.009719/2017-91

RELATÓRIO

1. Trata-se de propostas de Termo de Compromisso apresentadas por SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (doravante denominada “SPE PORTUGAL”), PAULO ROBERTO DA COSTA (doravante denominado “PAULO ROBERTO”), FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS (doravante denominado “FRANK GUIMARÃES”), na qualidade de Incorporadora Hoteleira e, respectivamente, seus Administradores Responsáveis pelo empreendimento hoteleiro ORION COMPLEX, e de ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. (doravante denominada “ATLANTICA”), CHRISTER RAUL HOLTZE (doravante denominado “CHRISTER HOLTZE”), LUIZ CARLOS ROSANO (doravante denominado “LUIZ ROSANO”) e RAFAEL GUASPARI NETO (doravante denominado “RAFAEL GUASPARI”), na qualidade de Operadora Hoteleira e, respectivamente, seus Administradores Responsáveis pelo empreendimento hoteleiro ORION COMPLEX, 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 [\[4\]](#) a partir de denúncia encaminhada pela Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores – SOI, acompanhada de materiais de divulgação como *sites* e reportagens que tratavam do empreendimento hoteleiro ORION COMPLEX, razão pela qual a SOI encaminhou o processo para a SRE.

3. Em 14.08.2015, a SRE encaminhou Ofício à F.I. LTDA. e à ATLANTICA solicitando informações sobre o empreendimento, o qual, em razão do não atendimento, foi reiterado em 16.09.2015, desta vez, com cominação de multa.

4. Em 28.09.2015, F.I. Ltda. informou que a SPE Portugal era a responsável pela incorporação do Empreendimento.

5. Em 02.03.2016, foi aplicada multa no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) à

ATLANTICA por não ter apresentado resposta.

6. Em 03.03.2016, foi encaminhado novo Ofício para a ATLANTICA e para a SPE PORTUGAL.

7. Em sua resposta, a ATLANTICA alegou, em linhas gerais, não ter qualquer participação na comercialização do Empreendimento e que ao tomar “*conhecimento do teor do citado website, através da própria CVM, entrou em contato com a Incorporadora*” para que adotasse as “*providências necessárias*”.

8. Por sua vez, a SPE PORTUGAL informou, de forma resumida, que o “*modelo adotado*” era o de Condo-Hotel, cujas “*unidades imobiliárias*” seriam administradas pela ATLANTICA, que responderia pela “*operação comercial do hotel*”. Aduziu ainda, não se tratar de um valor mobiliário, posto que a venda era “*feita sob o regime de incorporação imobiliária*”.

9. Em 17.05.2016, a SRE encaminhou novo Ofício à ATLANTICA e à SPE PORTUGAL solicitando informações comerciais sobre o empreendimento. A ATLANTICA, em 23.05.2016, informou não dispor de tais informações e que a compra e venda era realizada exclusivamente pela SPE PORTUGAL, a qual recebeu reiteração, desta vez, com comunicação de multa, em razão da sua inércia em apresentar resposta. No entanto, mesmo após deferir pleito de dilação de prazo para apresentação de resposta, a SRE não logrou êxito, razão pela qual, em 11.08.2017, emitiu Ofício de multa no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) à SPE PORTUGAL. E, mesmo após a aplicação de multa, a Incorporadora permaneceu inerte.

10. Em 03.08.2017, foram enviados ofícios à CHRISTER HOLTZE, FRANK GUIMARÃES e PAULO ROBERTO.

11. Em 17.08.2017, CHRISTER HOLTZE, em conjunto com a ATLANTICA, em linhas gerais, esclareceu que a Operadora e seus Administradores: (i) não possuíam conhecimento das vendas realizadas pela SPE PORTUGAL; (ii) não sabiam se havia ocorrido a venda ou a oferta de CIC, sem a obtenção de registro ou antes de sua dispensa; (iii) desconheciam qualquer manifestação da Construtora relacionada à aplicação de multa pela CVM; (iv) que a ATLANTICA somente passaria a ter relação com os eventuais adquirentes das unidades habitacionais das torres hoteleiras, após a entrega da obra; (v) não possuíam controle sobre dados e materiais a respeito de unidades ofertadas, razão pela qual a Operadora não poderia ser considerada infratora.

12. Em 21.08.2017, a SRE enviou Ofícios para LUIZ ROSANO e para RAFAEL GUASPARI solicitando manifestação, sem obter êxito.

DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

13. Na reunião do Colegiado realizada em 19.09.2017 foi editada a Deliberação CVM nº 781/2017, determinando a “*Stop Order*” dos CICs relacionados ao empreendimento.

14. 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.

15. Os CICs relacionados com o Empreendimento são compostos por quatro principais contratos: (i) o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças; (ii) o Contrato da SCP; (iii) o Contrato de Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro; e (iv) o Contrato de Locação.

16. 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 (distribuição do resultado da operação hoteleira) e a remuneração^[8] tem origem nos esforços do empreendedor ou de

terceiros. Como o contrato foi ofertado publicamente (foi ofertado ao público em geral, inclusive, por meio de sites na Internet), 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.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

17. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização de SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PAULO ROBERTO DA COSTA, FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS, ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA., CHRISTER RAUL HOLTZE, LUIZ CARLOS ROSANO e RAFAEL GUASPARI NETO, 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 dos Administradores Responsáveis).

DAS PROPOSTAS DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

18. Devidamente intimados, os PROPONENTES apresentaram suas razões de defesa, bem como propostas de celebração de Termo de Compromisso onde propuseram pagar à CVM:

(i) CHRISTER RAUL HOLTZE, LUIZ CARLOS ROSANO e RAFAEL GUASPARI NETO – R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada um, totalizando R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

(ii) ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. – R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais); e

(iii) SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PAULO ROBERTO DA COSTA e FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS – R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) em conjunto.

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

19. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, § 5º), e conforme se verifica do PARECER n. 0045/2018/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 cessação da prática de atividades ou atos considerados ilícitos e a sua respectiva correção, 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*”.

20. Tendo ainda ressaltado a importância da verificação da efetiva cessação das irregularidades, “*tendo em vista a razoavelmente recente edição de stop order (...) mesmo após a orientação da SRE*”.

DA NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS DE TERMO DE COMPROMISSO

21. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 22.05.2018^[9], 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[10], o Comitê sugeriu o aprimoramento das propostas a partir da **assunção de obrigação pecuniária individual, em parcela única**, no valor de:

21.1. **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil), **distribuído da seguinte forma:**

(i) **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) para **SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;**

(ii) **R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais) para **PAULO ROBERTO DA COSTA; e**

(iii) **R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais) para **FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS.**

21.2. **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) para a **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA;**

21.3. **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais) para **CHRISTER RAUL HOLTZE;**

21.4. **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais) para **LUIZ CARLOS ROSANO; e**

21.5. **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais) para **RAFAEL GUASPARI NETO.**

22. O Comitê ainda consignou que **os pagamentos deveriam ser realizados em benefício do mercado de valores mobiliários (por meio de GRUs 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.

23. Cumpre esclarecer que o SRE, presente à reunião para prestar esclarecimentos adicionais aos membros do Comitê, informou, ao ser instado pelo Comitê sobre o ponto de atenção levantado pela PFE/CVM em seu Parecer, que em consequência da *stop order*, a oferta havia sido cessada[11], razão pela qual, a PFE-CVM, também presente à reunião, afastou o ponto de atenção.

24. Em 28.05.2018 e 06.06.2018, os PROPONENTES apresentaram novas propostas de Termo de Compromisso aderindo à contraproposta do Comitê.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

25. 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].

26. Em reunião realizada em 19.06.2018[13], e considerando a adesão dos PROPONENTES às contrapropostas feitas pelo Comitê (em linha com precedentes com comparáveis características essenciais[14]), o Comitê de Termo de Compromisso entendeu que a aceitação das propostas de Termo de Compromisso apresentadas seria oportuna e conveniente e deliberou pela sua aceitação.

27. Por fim, o Comitê sugere a fixação do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de publicação do Termo no sítio eletrônico da CVM, para o cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas, bem como a designação da Superintendência Administrativo-Financeira — SAD para os respectivos atestos.

DA CONCLUSÃO

28. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 19.06.2018[15], decidiu

propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** das propostas de Termo de Compromisso apresentadas por **SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PAULO ROBERTO DA COSTA, FRANK GUIMARÃES VAZ DE CAMPOS, ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA., CHRISTER RAUL HOLTZE, LUIZ CARLOS ROSANO** e de **RAFAEL GUASPARI NETO**.

^[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] Processos de origem PA CVM nº SP-2014-325.

^[5] Os investidores aplicam recursos financeiros. A intenção de obter um ganho derivado desse investimento fica evidenciada na previsão de distribuição de rendimentos conforme o item “VIII – Distribuição dos Lucros” constante no Contrato de constituição de sociedade em conta de participação.

^[6] Contrato de SCP, Contrato de Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro, Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças e Contrato de Locação.

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

^[8] Os investidores recebem remuneração advinda da administração da atividade hoteleira.

^[9] Participaram da deliberação os membros do Comitê titulares da SGE, SEP, SFI, SMI, SNC e o SPS.

^[10] Vide Termos de Compromisso firmados, por exemplo, no âmbito dos processos SEI 19957.006844/2016-69 e 19957.006033/2016-68.

^[11] Conforme se verifica do Termo de Encerramento de Processo referente ao Processo SEI 19957.009101/2017-21, datado de 04.10.2017. O processo em questão analisou a oferta dos CICs que acabou resultando na edição da Deliberação CVM nº 781, datada de 20.09.2017, que determinou a *Stop Order*.

^[12] - SPE PORTUGAL, PAULO ROBERTO e FRANK GUIMARÃES não foram acusados em outros processos sancionadores.

- ATLANTICA e CHRISTER HOLTZE – firmaram TC no processo SEI 19957.006844/2016-69

(TA/RJ2016/07674), em razão do mesmo tipo de infração incorrida no empreendimento hoteleiro Brookfield Century Plaza Santo André.

- ATLANTICA, LUIZ ROSANO e RAFAEL GUASPARI – também constam como acusados no TA/RJ2017/05471, em razão do mesmo tipo de infração incorrida no empreendimento hoteleiro Comfort Americana (SEI 19957.011093/2017-83). Processo já encaminhado ao Relator. No entanto, os três citados já apresentaram proposta de TC que estão na PFE para análise da legalidade.

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

[14] Vide, por exemplo, propostas de Termo de Compromisso no âmbito dos seguintes processos: SEI 19957.006033/2016-68, 19957.003266/2017-90 (RJ2017-1239), 19957.006844/2016-69 (RJ2016/7674), 19957.009721/2017-61 (RJ2017/4413) e 19957.004522/2017-66 (RJ2017/2225).

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



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 16/08/2018, às 16:49, 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 16/08/2018, às 16:55, 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 16/08/2018, às 17:01, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Andrea Araujo Alves de Souza, Superintendente Geral Substituto**, em 16/08/2018, às 17:17, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Augusto Gomes Filho, Superintendente em exercício**, em 16/08/2018, às 17:52, 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 17/08/2018, às 12:24, 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 **0579339** e o código CRC **B82D5CE9**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0579339** and the "Código CRC" **B82D5CE9**.*