



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ2018/324

(Processo Eletrônico nº 19957.011629/2017-61)

Reg. Col. nº 1066/18

Acusados: Aline Coutinho Cabral Garcia Dias
Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Elialdi Gomes de Melo
HMA Consultoria Empresarial Ltda.
Jofave Barbará Hotel Ltda.

Assunto: Apurar eventual responsabilidade do operador e incorporador hoteleiro, bem como de seus administradores, por realização de oferta de valores mobiliários de condo-hotéis sem a obtenção do registro previsto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003 e sem a dispensa prevista no inciso I do §5º do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 4º da Instrução CVM nº 400/2003.

Diretor Relator: Gustavo Machado Gonzalez

RELATÓRIO

I. INTRODUÇÃO

1. Este Processo Administrativo Sancionador foi instaurado pela Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (“SRE”) para apurar eventuais irregularidades na realização de oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CIC”) relacionados ao empreendimento Hotel Ibis Volta Redonda/Barra Mansa (“Empreendimento”).
2. Foram acusados tanto as Incorporadoras do Empreendimento, Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cabral Garcia”) e Jofave Barbará Hotel Ltda.



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

(“Jofave” e, em conjunto com Cabral Garcia, “Incorporadoras”) e sua administradora, Aline Coutinho Cabral Garcia Dias, como também a Operadora Hoteleira, HMA Consultoria Empresarial Ltda. (“HMA” ou “Operadora Hoteleira” e, em conjunto com Jofave e Cabral Garcia, “Acusados”), e seu administrador, Elialdi Gomes de Melo. Em todos os casos imputa-se responsabilidade pela violação ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003, e ao disposto no inciso I do §5º do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 4º da Instrução CVM nº 400/2003, conforme responsabilidade prevista no artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/2003. Em resumo, a SRE alega que os Acusados realizaram oferta de valores mobiliários sem a prévia obtenção de registro ou de dispensa de registro para a referida oferta.

II. ORIGEM E FATOS

3. Este processo teve origem no Processo CVM nº RJ2015/2623, que investigou indícios de oferta pública irregular de CIC relacionados ao Empreendimento através de materiais de divulgação, em inobservância ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976. Segundo a acusação, os CICs foram ofertados publicamente, inclusive por meio de site na internet, sem a prévia obtenção de registro ou de dispensa de registro para a referida oferta.

4. A SRE ressalta que a Cabral Garcia já havia recebido ofícios da CVM relacionados a ofertas de CICs referentes ao empreendimento hoteleiro Townshouses Hotel Copacabana by Ramada¹. Em resposta, a Cabral Garcia manifestou-se no sentido de que não estaria ofertando irregularmente investimentos em valores mobiliários.

5. Após análise, a área técnica da CVM constatou que a Cabral Garcia estaria ofertando participações em outros empreendimentos hoteleiros sem prévia autorização, o que resultou no envio de novo ofício em 10.02.2014². Em razão disso, a Cabral Garcia solicitou reunião com a CVM, que foi realizada no dia 10.02.2014, tendo posteriormente (14.02.2014) confirmado seu comprometimento em apresentar solução que envolvesse pedido de dispensa de registro.

6. Todavia, segundo a Acusação, a Cabral Garcia continuou promovendo ofertas de investimento em diversos empreendimentos hoteleiros, por meio de anúncios na Internet e jornais de grande circulação, inclusive relacionados ao Empreendimento.

¹ Ofício/CVM/SRE/nº 560 de 29.11.2013 e 585 de 12.12.2013 (folhas 153 a 157).

² Ofício/CVM/SRE/nº 51/2014.



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

7. Em 29.08.2014 a CVM recebeu informações de que a Cabral Garcia havia publicado um anúncio no jornal “O Globo” e na Internet ofertando os CICs. Em razão desse fato, o Colegiado da CVM aprovou a Deliberação CVM nº 725 de 10.09.2014 com *Stop Order* relativo a vários empreendimentos hoteleiros cuja Cabral Garcia era incorporadora, inclusive para o Empreendimento.

8. A SRE relatou que Jofave, Cabral Garcia e HMA solicitaram dispensa de registro de oferta pública relativa ao Empreendimento em 05.11.2014, a qual foi concedida em 09.06.2015³. Todavia, antes da concessão de dispensa, a SRE verificou que no dia 27.03.2015 havia um anúncio em site da internet ofertando CICs relacionados ao Empreendimento. Em razão disso, no mesmo dia, solicitou esclarecimentos aos Acusados e, em resposta, Cabral Garcia, Jofave e HMA publicaram comunicado em jornal de grande circulação informando que tal site não estava autorizado e não era por eles reconhecido.

9. Em relação ao período anterior ao pedido de dispensa, em resposta a ofício da CVM enviado no dia 03.09.2015⁴, Cabral Garcia e Jofave informaram que venderam quatro de um total de 144 CICs entre 14.06.2014 e 09.09.2014. Ainda, alegaram que a irregularidade decorrente da venda de tais CICs teria sido sanada a partir da dispensa concedida pela CVM em 09.06.2015.

10. A CVM esclareceu que, para que tal irregularidade fosse sanada, seria necessário facultar aos investidores que adquiriram CIC, antes da obtenção da dispensa de registro, a possibilidade de revogar a aceitação, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/2003. Tendo isso em vista, em 15.10.2015, Cabral Garcia e Jofave enviaram a CVM informações sobre a comunicação com os investidores referente à possibilidade de cancelamento do investimento em questão.

11. A partir disso, Cabral Garcia e Jofave, em resposta às solicitações de informações da CVM, informaram o andamento do procedimento relacionado a cada um dos investidores. Segundo as informações mais recentes enviadas por Cabral Garcia e Jofave (em 16.02.2017): (i) a investidora E.C.L. havia assinado termo de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma; (ii) o investidor J.C.S.G. ainda não havia entrado em um acordo e não teria mais sido localizado pelas Incorporadoras; e (iii)

³ Ofício/CVM/SRE/nº 396/2015 (folhas 53 e 54).

⁴ Ofício/CVM/SRE/nº 596/2015 (folhas 56 e 57).



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

os investidores I.F. e L.F. não haviam chegado a um consenso em relação às propostas apresentadas e ingressaram com demanda judicial.

12. Em resposta a solicitação de informações da CVM sobre as condições oferecidas pelas Incorporadoras: (i) em 14.08.2017, o representante de L.F. e I.F. respondeu que a proposta apresentada não seria razoável, por isso ingressou demanda perante o judiciário a fim de reaver o prejuízo de seus clientes; (ii) em 15.08.2017, J.C.S.G. respondeu que havia concordado com a única opção apresentada de receber todos os valores pagos em doze parcelas mensais, entretanto, o contrato de distrato deduziu valor referente a comissões dos corretores que não havia sido previamente acordado; e (iii) em 29.08.2017, E.C.L. respondeu que, em 21.01.2016, assinou distrato com as mesmas condições explicitadas por J.C.S.G., porém tal acordo não foi cumprido pelas Incorporadoras.

13. Em razão dos problemas acima indicados, todos os investidores ingressaram com ação judicial buscando ser ressarcidos na totalidade dos valores por eles despendidos com o investimento em questão.

14. Em 30.10.2017, a SRE enviou ofício⁵ solicitando a manifestação da HMA sobre a oferta pública em questão. No mesmo dia, enviou outro ofício à HMA, Jofave e Cabral Garcia solicitando cópia de documentos procedentes das vendas de CIC ocorridas antes da dispensa, documentação relativa à rescisão de contrato firmado com E.C.L. e dos comprovantes de pagamento que atestariam a devolução dos valores investidos por E.C.L.⁶

15. A HMA, apesar de ter devolvido o aviso de recebimento, não apresentou respostas aos ofícios. Cabral Garcia e Jofave, em 04.12.2017, enviaram os documentos solicitados, entretanto, não enviaram os comprovantes que atestariam a devolução dos valores, tampouco mencionaram a realização de qualquer pagamento.

III. ACUSAÇÃO

16. A partir do exame dos documentos da oferta, a SRE analisou a proposta de investimento a fim de observar a existência das características de valores mobiliários, conforme previsão do artigo 2º, IX, da Lei nº 6.385/1976, que dispõe:

Art. 2º São valores mobiliários sujeitos ao regime desta Lei:

⁵ Ofícios/CVM/SRE/nº 173 (Folhas 147 e 148).

⁶ Ofícios/CVM/SRE/nº 174 (Folhas 150 e 151).



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

(...)

IX - quando ofertados publicamente, quaisquer outros 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.

17. Nesse sentido, a área técnica entendeu que “como existe investimento, como o investimento está formalizado em contrato, como o investimento é coletivo, como foi oferecida remuneração aos investidores, como a remuneração tem origem no esforço do empreendedor ou de terceiros e como o contrato foi oferecido publicamente, o investimento no empreendimento hoteleiro HIVRBM constitui contrato de investimento coletivo previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº 6.385/76, sendo, portanto, valor mobiliário.”

18. Indo adiante, a área técnica destacou que a oferta prosseguiu mesmo depois do Alerta ao Mercado de 12.12.2013⁷. Destaca, ainda, que os quatro CICs foram vendidos após a Cabral Garcia ter sido expressamente alertada que os investimentos em condótilhos poderiam ser enquadrados no conceito de valor mobiliário⁸ e após a realização de reunião entre a CVM e representantes da Cabral Garcia em 10.02.2013, sem que a oferta houvesse sido registrada ou dispensada de registro pela CVM.

19. A Acusação concluiu que a responsabilidade pela realização de oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003 deveria recair sobre a HMA, a Jofave e a Cabral Garcia, bem como sobre seus respectivos administradores.

20. A autoria da HMA decorreria de sua posição como operadora hoteleira do Empreendimento, que aparece como sócia ostensiva no contrato de constituição de sociedade em conta de participação (“SCP”) e como ofertante em documentos relativos ao pedido de dispensa do registro da distribuição pública.

21. Em relação à Jofave, sua autoria decorreria de sua função como incorporadora hoteleira do Empreendimento, que consta como parte em contratos que fazem parte do CIC

⁷ Referido Alerta ao Mercado participava ao mercado da interpretação da CVM de que as ofertas públicas de investimentos em empreendimentos imobiliários que garantissem direito de participação nos resultados e, que não fossem previamente registradas na CVM eram irregulares.

⁸ Ofícios/CVM/SRE/nº 560 de 29.11.2013 (folhas 150 e 151) e nº 585 de 12.01.2013 (folha 153 a 157).



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

e como ofertante em documentos relacionados ao pedido de dispensa de registro da oferta pública em questão.

22. Por sua vez, a autoria da Cabral Garcia decorreria de sua posição como incorporadora hoteleira, que aparece como realizadora do Empreendimento nos anúncios de jornal, como construtora do hotel em site da internet e no Contrato de Venda e Compra, bem como consta como ofertante nos documentos referentes ao pedido de dispensa de registro.

23. Finalmente, no tocante às pessoas físicas, o artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/2003 dispõe que os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas pela referida instrução. Dessa forma, Aline Coutinho Cabral Garcia, administradora da Jofave e sócia-administradora da Cabral Garcia, e Elialdi Gomes de Melo, sócio-administrador da HMA, também foram acusados pela oferta irregular.

24. Por todo o exposto a SRE propôs responsabilizar os Acusados pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003 e sem a dispensa prevista no inciso I do § 5º do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 4º da Instrução CVM nº 400/2003, o que é considerado infração grave nos termos do inciso II do artigo 59 da mesma instrução. Por fim, tendo em vista os indícios de crime de ação penal pública, a Acusação sugeriu o envio de comunicação ao Ministério Público Federal.

IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE

25. Em 27.12.2017, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE”) entendeu que a peça acusatória preenchia os requisitos constantes dos artigos 6º e 11 da Deliberação CVM nº 538/2008.

V. DEFESAS

26. A defesa conjunta de Cabral Garcia e Aline Coutinho Cabral Garcia Dias e a defesa de HMA foram apresentadas no dia 08.05.2018. A Jofave não apresentou defesa até a presente data.



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

V.1 CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E ALINE COUTINHO CABRAL GARCIA DIAS

27. A defesa afirma que a comercialização das unidades em questão não teria sido efetuada, já que os negócios foram rescindidos e que o procedimento para ressarcimento dos valores pagos foi realizado. Dessa forma, o contrato que deveria ser considerado em vigor é o de rescisão e não mais o de promessa de compra e venda.

28. Segundo os acusados, a sua conduta estaria de acordo com o princípio da legalidade, já que teriam prestado todos os esclarecimentos solicitados e adquirido a dispensa na forma da Deliberação CVM nº 734/2015, em respeito à Lei 6.835/1976 e à Instrução Normativa CVM nº 400/2003.

29. Alegam que, como apenas quatro das 144 unidades imobiliárias foram vendidas no período coberto pela acusação, não houve lesão suficientemente grave, devendo lhes ser aplicado, em caso de condenação, a penalidade menos grave, qual seja, a advertência.

30. Ainda, afirmam que, em linha com proposta explicitada no Edital de Audiência Pública SDM nº 08/2016, o caso em questão se encaixaria na hipótese de dispensa automática, visto que estaria abaixo da proporção de 10% do empreendimento. Nesse sentido, e levando em conta o princípio da insignificância, alegam que a penalização deve ser afastada.

31. A defesa, após apresentar uma contextualização sobre os produtos vendidos, alegam que os contratos em questão seriam contratos imobiliários, com regramento próprio e, por isso, não estariam regulados nem protegidos por esta autarquia.

32. Finalmente, afirmam que a alegada infração não teria sido caracterizada, pois não houve negociação de CIC após a Deliberação CVM nº 725/2014 e que foi irrisória a quantidade de unidades comercializadas depois do Alerta de Mercado (12.12.2013) e da emissão de suspensão de veiculação de oferta (25.02.2014) relacionada a outro empreendimento o qual Cabral Garcia era incorporadora⁹.

⁹ Ofícios/CVM/SRE/nº 67 de 25/02/2014, trata-se de alerta de desvio de conduta enviado a Cabral Garcia esclarecendo que as oportunidades de investimento por ela oferecidas se enquadravam no conceito de valor mobiliário e que a oferta ao público em geral de frações ideais do empreendimento Townhouses Hotel Copa 5 by Ramada, sem registro na CVM ou sem que o Colegiado da CVM concedesse a dispensa de registro, configurava infração ao artigo 19 da Lei nº 6385/76.



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

V.2 HMA CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. E ELIALDI GOMES DE MELO

33. A defesa alega que a HMA apenas tomou conhecimento das investigações e fatos narrados no termo de acusação por meio dos ofícios enviados pela CVM, três anos depois.

34. Afirmam que no item 33 do documento de pedido de dispensa de registro consta que haveria 144 unidades mobiliárias a serem vendidas. Todavia, quatro unidades já haviam sido comercializadas anteriormente ao pedido de dispensa, sem o conhecimento da Operadora Hoteleira, no período entre 14.06.2014 e 09.09.2014.

35. Os Acusados alegam que, embora a HMA seja mencionada nos contratos firmados com os adquirentes, a operadora não era parte destes, nem os teria assinado. Adicionalmente, a defesa afirma que Elialdi Gomes de Melo e HMA nem sabiam da existência das vendas realizadas.

36. Em relação a estes contratos, afirmam que dois deles teriam sido assinados um dia antes à assinatura do contrato de prestação de serviços firmado entre HMA e Jofave.

37. Finalmente, a defesa alega que a posição da HMA estabelecida no pedido de dispensa como sócia ostensiva em estrutura sociedade de conta de participação se trataria exclusivamente de eventos futuros, que ocorreriam após a obtenção da dispensa de registro.

VI. PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

38. Em 07.06.2018, HMA e Eliadi Gomes de Melo apresentaram termo de compromisso propondo assumir obrigações de pagamento à CVM em contrapartida ao encerramento do processo.

39. Ao analisar os aspectos legais da proposta, a PFE concluiu pela existência de óbice legal, tendo em vista o não atendimento ao requisito do inciso II do §5º do artigo 11 da Lei nº 6.385/1976, que exige a correção das irregularidades apontadas com a indenização dos prejuízos.

40. Em 31.08.2018, o Comitê de Termo de Compromisso encaminhou mensagem questionando se persistia o interesse dos proponentes na celebração de termo de compromisso diante da edição da Instrução CVM nº 602/2018. Em sua resposta, datada de 17.09.2018, HMA e Eliadi Gomes de Melo requereram a desistência da propositura do termo de compromisso.



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
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil - Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

VII. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO

41. Em reunião do Colegiado ocorrida no dia 26.06.2018, fui sorteado relator deste processo.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2018

Gustavo Machado Gonzalez

Diretor Relator