



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

SUMÁRIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2018/01909

SEI 19957.001575/2018-14

PROPONENTES:

INTER SINCO COSTA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“INTER SINCO”), na qualidade de sociedade **Incorporadora** do empreendimento hoteleiro ALPHAMONDO BUSINESS, COMMERCE E HOTEL – TRANSAMÉRICA EXECUTIVE RIO DAS OSTRAS e ofertante dos CIC a ele relacionados, e, seus **Administradores Responsáveis**, JAIME MASSAGUER HIDALGO (“JAIME HIDALGO”) e ANTONIO CARLOS LUONGO SANCHEZ (“ANTONIO SANCHEZ”).

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).

PROPOSTA CONJUNTA:

Pagar à CVM o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em parcela única, distribuído da seguinte forma:

- (i) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para INTER SINCO;
- (ii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para JAIME HIDALGO; e
- (iii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para ANTONIO SANCHEZ.

PARECER DO COMITÊ: ACEITAÇÃO

RELATÓRIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2018/01909

SEI 19957.001575/2018-14

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso^[4] apresentada por INTER SINCO COSTA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (doravante denominada “INTER SINCO”), JAIME MASSAGUER HIDALGO (doravante

denominado “JAIME HIDALGO”), ANTONIO CARLOS LUONGO SANCHEZ (doravante denominado “ANTONIO SANCHEZ”), na qualidade de Incorporadora Hoteleira e, respectivamente, seus Administradores Responsáveis pelo empreendimento hoteleiro ALPHAMONDO BUSINESS, COMMERCE E HOTEL – TRANSAMÉRICA EXECUTIVE RIO DAS OSTRAS (doravante denominado “RIO DAS OSTRAS”), 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^[5] após a Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores – SOI receber, em 28.04.2016, consulta sobre regularidade da oferta do empreendimento denominado RIO DAS OSTRAS, o qual seria administrado pela INTER SINCO, quando a SRE tomou conhecimento do conteúdo de *websites* que anunciavam a oferta de investimento no Empreendimento.
3. **Em 27.05.2016, a SRE encaminhou Ofício à S.I.S.A., S.E.S.A., M.D.I.LTDA., I.R.I. LTDA., INTER SINCO e aos seus responsáveis, informando que (i) o investimento oferecido seria uma modalidade de Condo-hotel, (ii) poderia se enquadrar no conceito de valor mobiliário, e (iii) a oferta pública sem registro prévio ou a sua dispensa poderia caracterizar infração ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/76.**
4. Além disso, a SRE também solicitou que fosse encaminhado, entre outras informações, (i) modelo de todos os contratos utilizados no empreendimento ofertado, (ii) a quantidade total de unidades imobiliárias do empreendimento, e o número de unidades imobiliárias ofertadas, (iii) as datas de início e de encerramento das ofertas de unidades imobiliárias ou frações do referido empreendimento, e (iv) quantas unidades foram vendidas antes da dispensa de registro de oferta pública ou sem que tenha sido solicitada dispensa de registro de oferta pública.
5. Em 24.06.2016, INTER SINCO informou, entre outras questões, ser a Incorporadora do RIO DAS OSTRAS, bem como que o empreendimento:
 - (i) Estava dividido em 3 (três) sub-condomínios, com as seguintes destinações: apart-hoteleira, denominado Transamérica Executive Rio das Ostras; comercial; e uso de lojas; e
 - (ii) Foi lançado em 28.11.2013, sendo colocadas à disposição do público 380 unidades autônomas condo-hoteleiras. O início da oferta foi em 28.11.2013 e o final foi em 13.05.2015. Foram alienadas 297 unidades até a paralisação voluntária da comercialização, em 13.05.2015;
6. Ainda na supracitada resposta, a INTER SINCO alegou que:
 - (i) A SRE vinha exigindo como condição à concessão de dispensa de registro que os ofertantes oferecessem aos adquirentes das unidades autônomas “condo-hoteleiras” sem registro prévio ou dispensa na CVM, o “direito de retratação”, cujo aplicabilidade já havia sido reconhecida pelo Colegiado^[6] somente para as unidades distribuídas após 14.04.2016; e
 - (ii) Quanto às ofertas dos *websites*, as publicadas na O. e M.E. eram irregulares e de corretores independentes não contratados pela Incorporadora, os quais faziam, sem autorização, o uso de anúncios antigos, cuja veiculação já havia sido suspensa, razão

pela qual a INTER SINCO os notificou e todas as ofertas relacionadas ao Empreendimento foram excluídas. Já as localizadas nos *websites* da M.D.I.LTDA. e S.E.S.A. foram publicadas como uma forma de apresentar o portfólio da empresa.

DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

7. 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.
8. O artigo 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.
9. Os materiais publicitários veiculados nos *websites* www.moroco.com.br, www.multiplosempreendimentos.com.br, www.rj.olx.com.br e www.sincoengenharia.com.br, com divulgação da oferta de investimento no empreendimento hoteleiro RIO DAS OSTRAS, com o apelo publicitário conforme realizado, caracteriza a ocorrência de uma distribuição pública nos termos do §3º do artigo 19 da Lei nº 6.385/76 e do artigo 3º da Instrução CVM nº 400/03.
10. A partir dos documentos encaminhados pelos ofertantes, restou claro a existência de um investimento^[7], formalizado em contrato^[8] coletivo^[9], no qual foi oferecida remuneração aos investidores (distribuição dos dividendos) e a remuneração^[10] 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.
11. **Houve comercialização de 297 unidades sem registro prévio e sem obtenção de dispensa de registro de oferta, sendo 173 posteriores ao Alerta ao Mercado, datado de 12.12.2013, inclusive uma delas após a edição da Deliberação CVM nº 734/15, datada de 17.03.2015.**
12. Os CICs relacionados ao Empreendimento são compostos por 2 (dois) principais contratos: (i) o Contrato de Promessa de Compra e Venda, firmado entre a INTER SINCO e o adquirente da unidade autônoma condo-hoteleira; e (ii) o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, firmado entre a INTER SINCO e a operadora hoteleira.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

13. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização^[11] de INTER SINCO COSTA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JAIME MASSAGUER HIDALGO e ANTONIO CARLOS LUONGO SANCHEZ, 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

14. Devidamente intimados, os PROPONENTES apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta para celebração de Termo de Compromisso onde propuseram pagar à CVM o valor total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), parcelado em 10 (dez) prestações mensais e sucessivas de R\$10.000 (dez mil reais), distribuído da seguinte forma:

- (i) INTER SINCO – R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais);
- (ii) ANTONIO SANCHEZ – R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais); e
- (iii) JAIME HIDALGO – R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

15. Tendo ainda os PROPONENTES alegado que:

“(i). o empreendimento (...) foi lançado e teve suas unidades vendidas, em período nebuloso a respeito da regulamentação aplicável ao mercado condo-hoteleiro;

(ii). a Incorporadora foi obrigada a paralisar totalmente a construção e operação do empreendimento (...) (em razão do projeto imobiliário ter se tornado economicamente inviável em decorrência do agravamento da crise econômica no país e em sua localidade-alvo, bem como em decorrência dos inadimplementos financeiros e distratos dos contratos já celebrados para a aquisição de unidades autônomas do referido empreendimento);

(iii). a Inter Sinco mantém contato com os adquirentes de unidades autônomas do empreendimento (...) para a realização de distratos ou de migrações para outros empreendimentos (...) [da] Incorporadora, dos contratos de aquisição destas unidades;

(iv). mais de 50% da totalidade dos contratos de aquisição das unidades autônomas do empreendimento (...) já foram objeto de distrato/migração;

(v). os adquirentes de unidades autônomas do empreendimento (...) receberam o tratamento informacional adequado e não sofreram quaisquer prejuízos, tanto no momento da compra de unidades autônomas do referido empreendimento, quanto no presente momento em que estão sendo negociados os distratos/migrações; e

(vi). os Srs. Antonio e Jaime sempre atuaram apresentando a Incorporadora, por meio de atos regulares de gestão, não tendo a Acusação logrado êxito em demonstrar a individualização da suposta conduta irregular por eles praticada e, conseqüentemente, de culpa.”

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

16. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, § 5º), e conforme se verifica do PARECER n. 0102/2018/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 CONJUNTA DE TERMO DE COMPROMISSO

17. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 25.09.2018^[12], 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 e em linha com recente julgado do Colegiado envolvendo precedente com comparáveis características essenciais^[13], o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta conjunta a partir da **assunção de obrigação pecuniária individual, em parcela única**, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), **distribuída da seguinte forma:**
- (i) **R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais) para **INTER SINCO**;
 - (ii) **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) para **JAIME HIDALGO**; e
 - (iii) **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) para **ANTONIO SANCHEZ**.
16. O Comitê ainda consignou que **os pagamentos deveriam ser realizados em benefício do mercado de valores mobiliários (por meio de GRUs individuais, nas quais deveriam constar os respectivos CNPJ e CPFs), por intermédio de seu órgão regulador** e concedeu prazo até o dia 08.10.2018 para que os PROPONENTES apresentassem suas considerações e, conforme o caso, aditassem a proposta conjunta apresentada.
18. Em 08.10.2018, os PROPONENTES apresentaram nova proposta se comprometendo a pagar à CVM o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), distribuído da seguinte forma:
- (i) R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para INTER SINCO;
 - (ii) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para JAIME HIDALGO; e
 - (iii) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para ANTONIO SANCHEZ.
17. Em 09.10.2018^[14], a contraproposta foi levada à apreciação do Comitê de Termo de Compromisso, quando seus membros reiteraram o posicionamento deliberado na reunião realizada em 25.09.2018 e sinalizaram o prazo até o dia 19.10.2018 para que os PROPONENTES apresentassem nova proposta conjunta de Termo de Compromisso, aderindo aos termos da negociação deliberados em 25.09.2018.
18. Tempestivamente, os PROPONENTES aderiram à contraproposta do Comitê.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

19. 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^[15].

20. Em reunião realizada em 23.10.2018^[16], e considerando a adesão dos PROPONENTES à contraproposta feita pelo Comitê, o Comitê de Termo de Compromisso entendeu que a aceitação da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada seria oportuna e conveniente e deliberou pela sua aceitação.
21. 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

22. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 23.10.2018^[17], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **INTER SINCO COSTA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JAIME MASSAGUER HIDALGO e ANTONIO CARLOS LUONGO SANCHEZ.**

^[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] A operadora hoteleira e os seus Administradores Responsáveis também foram responsabilizados, mas não apresentaram proposta de Termo de Compromisso.

^[5] Processo de origem SEI nº 19957.002819/2016-14.

^[6] Processo SEI 19957.004122/2015-99, datado de 14.04.2016.

^[7] Os investidores aplicam recursos financeiros através da aquisição de uma unidade autônoma apart-hoteleira pelo preço ajustado na “Cláusula Sexta - Do Preço e Das Condições De Pagamento” das normas contratuais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma Apart-hoteleira.

[8] Contrato de SCP e por Contrato de Promessa de Compra e Venda.

[9] Foi oferecido indistintamente ao público em geral.

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

[11] Tem origem nos esforços da operadora hoteleira Transamérica, pois os investidores, após adquirirem as unidades autônomas apart-hoteleiras, devem entregá-las à operadora hoteleira, a qual desenvolverá suas atividades visando à obtenção de lucro. Os investidores, por sua vez, receberão participação proporcional nos resultados operacionais do Empreendimento sem realizar qualquer esforço.

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

[13] Processo SEI 19957. 008081/2016-91 (PAS CVM RJ2016/8347).

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

[15] - INTER SINCO não foi acusada em outros processos sancionadores.

- JAIME HIDALGO e ANTONIO SANCHEZ – Firmaram TC (datado de 05.09.2018), em razão da acusação constante do Processo SEI 19957.004522/2017-66 (Apurar a responsabilidade por realização de oferta de valores mobiliários referentes ao empreendimento Transamérica Executive Campos, 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).

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

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



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 07/11/2018, às 21:10, 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 08/11/2018, às 12:37, 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 08/11/2018, às 13:10, 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 08/11/2018, às 14:47, 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 08/11/2018, às 16:49, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 08/11/2018, às 17:47, com fundamento no art. 6º, § 1º, do



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **0630802** e o código CRC **944AAB1E**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0630802** and the "Código CRC" **944AAB1E**.*