



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

#### PARECER CONJUNTO

#### SUMÁRIO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2016/8651**

**SEI 19957.008782/2016-20**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2017/2608**

**SEI 19957.004666/2017-12**

**PROponentes: 1º) RIOBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**2º) MÁRCIA ANDRÉIA SOARES PEREIRA COELHO**

**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 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.

#### **PROPOSTA**

**CONJUNTA:** 1º) **RIOBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - pagar à CVM o valor de **R\$ 264.000,00** (duzentos e sessenta e quatro mil reais) e **em parcela única.**

2º) **MÁRCIA ANDRÉIA SOARES PEREIRA COELHO** - pagar à CVM o valor de **R\$ 132.000,00** (cento e trinta e dois mil reais) e **em parcela única.**

**PARECER DO COMITÊ: ACEITAÇÃO**

#### **RELATÓRIO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2016/8651**

**SEI 19957.008782/2016-20**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 2017/2608**

**SEI 19957.004666/2017-12**

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **RIOBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (doravante denominada “**RIOBARRA**” ou “**EMPREENDEDORES**”) e por **MÁRCIA ANDRÉIA SOARES PEREIRA COELHO** (doravante denominada “**MÁRCIA ANDRÉIA**”), acusados nos autos dos Termos de Acusação<sup>[1]</sup> instaurados pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, respectivamente, na qualidade de Empreendedora Hoteleira e Administradora Responsável pelo empreendimento hoteleiro **AC MARRIOT BARRA DA TIJUCA** (doravante denominado “**EMPREENDIMENTO**”), por terem ofertado publicamente Contratos de Investimento Coletivo (“**CIC**”), relacionados à operação que se convencionou chamar de “**Condo-hotel**”, sem a obtenção do registro, nos termos do art. 7º, §3º, da Deliberação CVM nº 390/01.
2. O PAS CVM Nº 2017/2608 (SEI NUP 19957.004666/2017-12) trata das pessoas naturais relacionadas aos mesmos fatos imputados às pessoas jurídicas objeto do PAS CVM nº 2016/8651 (SEI NUP 19957.008782/2016-20), razão pela qual se optou por elaborar apenas um Parecer único para tratar das propostas de Termo de Compromisso apresentadas nos citados processos.

## **DOS FATOS**

3. Os processos tiveram origem<sup>[2]</sup> a partir de investigação de indícios de oferta pública irregular de CIC’s, relacionados ao empreendimento AC MARRIOT BARRA DA TIJUCA, por meio de sites na internet, de panfletos, de convite, anúncio de jornal, material encaminhado via e-mail e de estande de vendas.
4. De acordo com resposta<sup>[3]</sup> apresentada pela Empreendedora (a operadora hoteleira não apresentou resposta), o Empreendimento estaria sendo comercializado sob a forma de partes ideais, de modo que todos os adquirentes seriam proprietários em conjunto do imóvel e que os adquirentes figurariam como locadores do prédio e poderiam optar por receber pelos rendimentos locatícios através de uma sociedade em conta de participação (SCP), cuja permanência não seria obrigatória. Destacou ainda, que os anúncios publicitários estavam acompanhados de informações claras, precisas e verídicas.
5. No entendimento da área técnica, nem a possibilidade de o adquirente se retirar da SCP, nem a ausência de referências nos materiais de divulgação sobre rentabilidade mínima ou garantida, descaracterizam a oferta de valor mobiliário.
6. A dispensa de registro da oferta foi deferida em 15.05.2015.

## **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. De acordo com a área acusadora, a partir dos documentos encaminhados pelos ofertantes, restou claro a existência de um investimento<sup>[4]</sup>, formalizado em contrato<sup>[5]</sup> coletivo<sup>[6]</sup>, no qual foi oferecida remuneração aos investidores originada no esforço do

empreendedor ou de terceiros (distribuição do resultado da operação hoteleira sem que os investidores realizem qualquer esforço adicional além de entregar seu dinheiro à empresa). Como o contrato foi oferecido publicamente (foi ofertada ao público em geral, inclusive, por meio de *sites* na *Internet*, de panfletos, de convite, anúncio de jornal, material encaminhado via mensagem eletrônica e de estande de vendas), 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.

9. De acordo com as informações apresentadas, das 1.000 unidades disponíveis para venda, 590 foram comercializadas antes da obtenção de dispensa de registro de oferta pública (ocorreram 39 distratos - resultado líquido 551 unidades), das quais 254 unidades foram comercializadas após a publicação do Alerta ao Mercado (datado de 12.12.2013) e, dentre estas, 71 unidades foram vendidas após o envio da resposta à primeira comunicação da CVM (datada de 06.06.2014). Destas unidades, 10 CIC's foram comercializados a partir da data (24.09.2014) em que a Empreendedora informou ter encerrado as vendas irregulares.
10. Os CIC's relacionados com o Empreendimento são compostos por três principais contratos: (i) o Contrato de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Locação; e (iii) o Contrato de SCP.

#### **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

11. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização<sup>[7]</sup> de **RIOBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **MÁRCIA ANDRÉIA SOARES PEREIRA COELHO**, 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 da Administradora Responsável).

#### **DA PROPOSTA CONJUNTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO**

12. **RIOBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **MÁRCIA ANDRÉIA SOARES PEREIRA COELHO** não haviam manifestado, por ocasião da defesa, interesse na apresentação de proposta visando a celebração de Termo de Compromisso. No entanto, tendo em vista a celebração de Termo de Compromisso com a Operadora Hoteleira (SEI 19957.008782/2016-20) e sua Administradora Responsável (SEI 19957.004666/2017-12), solicitou-se a extensão do acordo ali firmado aos ora PROPONENTES.
13. Nesse sentido, RIOBARRA e MÁRCIA ANDRÉIA, apresentaram proposta conjunta de Termo de Compromisso propondo pagar à CVM em benefício do mercado de valores mobiliários, respectivamente, os montantes de R\$ 100 mil e R\$ 50 mil.

#### **DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE**

14. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, § 5º), 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, conforme se verifica do PARECER n.

### **DA NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS DE TERMO DE COMPROMISSO**

15. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 18.09.2018<sup>[8]</sup>, 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 recente julgado do Colegiado envolvendo precedente com comparáveis características essenciais<sup>[9]</sup>, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta conjunta a partir da **assunção de obrigação pecuniária individual, em parcela única**, no valor de **R\$ 396.000,00** (trezentos e noventa e seis mil reais), **distribuída da seguinte forma:**
- (i) **R\$ 264.000,00** (duzentos e sessenta e quatro mil reais) para **RIOBARRA**; e
  - (ii) **R\$ 132.000,00** (cento e trinta e dois mil reais) para **MÁRCIA ANDRÉIA**.
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 CPF), por intermédio de seu órgão regulador** e concedeu prazo até o dia 01.10.2018 para que os PROPONENTES apresentassem suas considerações e, conforme o caso, aditassem a proposta conjunta apresentada.
17. Em 28.09.2018, os PROPONENTES aderiram à contraproposta do Comitê.

### **DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

18. 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<sup>[10]</sup>.
19. Em reunião realizada em 02.10.2018<sup>[11]</sup>, 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.
20. 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**

21. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 02.10.2018<sup>[12]</sup>, decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **RIOBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **MÁRCIA ANDRÉIA SOARES PEREIRA COELHO**.

---

[1] Já foi firmado Termo de Compromisso com os outros dois acusados, cada qual em um dos Termos de Acusação.

[2] Processo de origem PA CVM Nº RJ2014/922.

[3] Resposta protocolada em 06.06.2014, no âmbito do PA CVM NºRJ2014/922.

[4] Os investidores aplicam recursos financeiros com intenção de obter um ganho derivado desse investimento por meio de pagamento de remuneração.

[5] Contrato de Compra e Venda, Contrato de SCP e Contrato de Locação.

[6] Foi oferecido indistintamente ao público em geral.

[7] Já foi firmado Termo de Compromisso com os outros dois acusados, cada qual em um dos Termos de Acusação.

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

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

[10] - RIOBARRA não foi acusada em outros processos sancionadores.

- MÁRCIA ANDRÉIA também figura no processo SEI 19957.002595/2017-13. Apresentou proposta para celebração de Termo de Compromisso que se encontra na PFE para análise da legalidade.

[11] Participaram da deliberação os membros do Comitê titulares da SEP, SFI, SNC, SPS e a substituta do SGE.

[12] Participaram da deliberação os membros do Comitê titulares da SEP, SFI, SNC, SPS e a substituta do SGE.



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 12:39, 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 13:09, 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 14:46, 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 16:48, 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 18:09, 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](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **0630495** e o código CRC **0F82D631**.

*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **0630495** and the "Código CRC" **0F82D631**.*

---