



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 SEI 19957.011093/2017-83 (RJ 2017/5471)

Reg. Col. nº 1098/18

Acusados:

Tradeinvest – Investimento e Desenvolvimento S.A.

E.H.D. Construção e Incorporação Ltda.

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Lourenço Caliento Gonçalves

Sebastião Sussai

Bernardo Caliento Gonçalves

Eduardo Henrique Domingues

Luiz Carlos Rosano

Rafael Guaspari Neto

Assunto:

Apurar a responsabilidade do operador e incorporador hoteleiro, bem como de seus administradores, por realização de oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo hoteleiros sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/1976 e no art. 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.

Relator:

Presidente Marcelo Barbosa



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

Relatório

I. Objeto e origem

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE” ou “Acusação”) em face da Tradeinvest – Investimento e Desenvolvimento S.A. (“Tradeinvest”) e de seus administradores Lourenço Caliente Gonçalves, Bernardo Caliente Gonçalves e Sebastião Sussai, da E.H.D. Construção e Incorporação Ltda. (“EHD”) e de seu administrador Eduardo Henrique Domingues (“Eduardo Domingues”), da Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. (“Atlantica”) e de seus administradores Luiz Carlos Rosano (“Luiz Rosano”) e Rafael Guaspari Neto (“Rafael Guaspari”), para apurar a suposta realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76¹ e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03² e, sem a dispensa prevista no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76³ e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03⁴.

2. O presente PAS originou-se do Processo Administrativo CVM nº RJ2015/1869, instaurado a partir de questionamento apresentado por participante do mercado, anunciando a existência de possível irregularidade na oferta de investimento relacionada ao empreendimento hoteleiro Comfort Hotel & Convention Center Americana (“Empreendimento”).

II. Fatos

3. Diante de indícios de realização de oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo (“CICs”), a SRE encaminhou o Ofício nº 123/2015 (fls. 5/6) em 06.03.2015, solicitando à C.R.I. Ltda. (“C.R.I.”)⁵, Tradeinvest e Atlantica que se

¹ Art. 19. Nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na Comissão.

² 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.

³ Art. 19. (...) § 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; (...)

⁴ 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 publicações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

⁵ A posição ocupada pela C.R.I. na oferta do investimento associado ao Empreendimento foi substituída pela EHD, razão pela qual não foi acusada neste PAS.



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

manifestassem sobre a referida infração e encaminhassem a esta autarquia as informações que julgassem necessárias e os contratos de investimento utilizados no Empreendimento.

4. Em resposta protocolada em 12.03.2015 (fls. 8-10), EHD, representada por seu administrador Eduardo Domingues, identificou-se como proprietária e incorporadora do Empreendimento e alegou que o investimento ofertado não apresentava as características de contrato de investimento, nos termos do art. 2º, inciso IX da Lei nº 6.385/76, solicitando a extinção do processo. Nessa ocasião, encaminhou os documentos relacionados ao Empreendimento⁶.

5. A Tradeinvest manifestou-se no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2015/1951 (fl. 155)⁷, ocasião em que informou que o Empreendimento é “*incorporado e administrado*” pela EHD e que atua como “*investidora patrimonial*”.

6. Em 09.06.2015, após identificar que o material publicitário referente à oferta dos CICs relacionados ao Empreendimento permanecia disponível na internet (fls. 101-107 e 153-171), a SRE enviou à EHD o Ofício nº 397/2015 (fl. 176) por meio do qual suspendeu referida oferta pelo prazo de até trinta dias, determinando que fossem sanados nesse período os vícios que levaram à suspensão. Nessa oportunidade, a SRE também determinou a publicação imediata de comunicado ao mercado informando sobre a suspensão, o cumprimento das demais providências cabíveis em relação à oferta, em especial aquelas descritas no art. 20 da Instrução CVM nº 400/03⁸, e que fosse informado o número de investidores que adquiriu os CICs relativos ao Empreendimento até aquela data.

⁶ Os seguintes documentos foram encaminhados: (i) memorial de incorporação do Empreendimento (fls. 18-37); (ii) minuta da futura convenção condominial do Empreendimento (fls. 38-74); (iii) minuta do instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças (fls. 75-98); e (iv) termo de adesão à sociedade por conta de participação (fls. 99/100).

⁷ O Processo Administrativo CVM nº RJ2015/1951 foi instaurado para apurar a existência de possível irregularidade nas ofertas de oportunidades de investimento relacionadas a alguns empreendimentos, entre eles o Empreendimento, e alguns dos documentos obtidos nesse contexto foram juntados aos autos deste PAS (fl. 108).

⁸ Art. 20. O ofertante deverá dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Parágrafo único. Terão direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições do Prospecto:

I - todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e

II - os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no caput.



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 resposta protocolada em 10.07.2015 (fls. 178-180), a EHD enviou comprovantes da suspensão da utilização de materiais publicitários que promoviam as vendas dos CICs (*outdoors*, plantão físico de vendas, etc.) e cópia da página da internet do Empreendimento na qual constava comunicado aos investidores informando sobre a suspensão da oferta e a possibilidade de revogação à sua aceitação até o quinto dia útil posterior à publicação do comunicado. Em sua resposta, a EDH também informou que, até aquela data, trinta e três investidores haviam adquirido os CICs e solicitou o prazo de até sessenta dias para apresentar todos os documentos constantes da Deliberação CVM nº 734/2015.

8. Seguiram-se, na sequência, trocas de ofício entre a SRE e a EHD, nas quais a área técnica solicitou o cumprimento de uma série de exigências relacionadas ao procedimento previsto no art. 20 da Instrução CVM nº 400/03, bem como das demais providências necessárias para sanar as irregularidades da oferta⁹. Essas interações se mantiveram ao longo de 2015¹⁰ e, em 24.10.2017, a SRE enviou os Ofícios nº 167/2017 (fls. 457/458) e nº 168/2017 (fls. 459/460) solicitando novamente aos administradores da Tradeinvest e da Atlantica esclarecimentos acerca da oferta irregular dos CICs relacionados ao Empreendimento acompanhados das informações e documentos que julgasse necessários.

9. A Atlantica protocolou seus esclarecimentos em 13.11.2017 (fls. 472-479) alegando a inexistência de qualquer responsabilidade de sua parte ou de seus administradores, fundamentando-se, essencialmente, nos seguintes argumentos:

- i. Luiz Rosano e Rafael Guaspari se desligaram do quadro de administradores da Atlantica em 29.10.2015 e não estariam envolvidos com a oferta de CICs relacionados ao Empreendimento, não tendo sequer conhecimento sobre este assunto;
- ii. celebrou com a Tradeinvest em 24.11.2011 contrato por meio do qual se responsabilizou a realizar a administração do Empreendimento, de modo que somente passaria a ter qualquer contato ou relação com os eventuais adquirentes das unidades habitacionais após a entrega da obra do Empreendimento pela Tradeinvest;

⁹ Coforme, por exemplo, Ofícios nº 503/2015 (fl. 193), nº 526/2015 (fl. 196), nº 540/2015 (fls. 244/245), nº 565/2015 (fl. 258) e as correspondentes respostas protocoladas pela EHD (fls. 240-242 e fls. 247/248).

¹⁰ Nesse contexto, a EHD encaminhou à CVM os comprovantes das correspondências enviadas aos adquirentes concedendo-lhes a possibilidade de revogar a aceitação da oferta (fls. 282-369), forneceu informações a respeito dos distratos a serem firmados com quatro dos investidores (fls. 381, 379 e 382/383), bem como a lista de adquirentes e as datas de aquisição das unidades (fls. 443/444).



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

iii. nos termos de referido contrato, inexistiria atuação por parte da Atlantica na venda das unidades, função atribuída exclusivamente à Tradeinvest, não sendo portanto de seu conhecimento e nem de seus administradores o conjunto de instrumentos contratuais ofertados publicamente associados ao Empreendimento;

iv. o Colegiado da CVM já havia reconhecido a ausência de responsabilidade da Atlantica no âmbito da oferta de contratos de investimento coletivo relacionados a outro empreendimento hoteleiro¹¹; e

v. independentemente da ausência de responsabilidade, era de seu conhecimento que a Tradeinvest obteve a dispensa de registro para comercialização dos CICs relativos ao Empreendimento¹².

10. A Tradeinvest, nos esclarecimentos prestados à CVM em 20.11.2017 (fls. 485-486), também alegou que não seria responsável pela infração imputada pela SRE, uma vez que:

i. não foi a ofertante dos CICs relacionados ao Empreendimento, função desempenhada pela EHD, proprietária do imóvel em que o Empreendimento foi construído; e

ii. figurou nos contratos de compra e venda das unidades hoteleiras “*por uma questão de Marketing, já que (...) era quem efetivamente detinha o contrato de parceria com a Bandeira Comfort e, além disso, era a parceira da empresa EHD no empreendimento*”.

III. Acusação

11. Depois de analisar os documentos da oferta e a proposta de investimento ofertada pela Tradeinvest, EHD e Atlantica, a SRE concluiu estarem presentes todas as características de CICs, nos termos do inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76¹³. Identificou, assim, que o

¹¹ A Atlantica referiu-se à decisão proferida em 19.09.2017, referente ao Processo Administrativo CVM SEI nº 19957.009101/2017-21, por meio da qual o Colegiado entendeu que não havia nos autos indícios suficientes que demonstrassem a efetiva participação da Atlantica na oferta irregular do empreendimento hoteleiro Órion Complex – Hotel.

¹² A dispensa de registro da oferta dos CICs relacionados ao Empreendimento foi concedida pela SRE em 05.10.2017 por meio do Ofício nº 587/2017 (Processo Administrativo SEI nº 19957.006914/2016-89).

¹³ Art. 2º. São valores mobiliários sujeitos ao regime desta Lei: (...)

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.



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

investimento era coletivo na medida em que foi oferecido indistintamente ao público em geral, foi formalizado por um conjunto de contratos¹⁴ e ofertado por meio de sites na internet (fl. 2, fls. 101-107 e fls. 156-171) e em *outdoors* (fl. 173), prometendo aos investidores remuneração resultante de esforço de terceiros (no caso, a operadora hoteleira).

12. Na sua análise, e com base nas informações fornecidas pela EHD (fls. 443-446), a Acusação identificou, ainda, que as unidades foram comercializadas nas seguintes datas:

Data	CICs comercializados
Até 12.12.2013	8
Entre 13.12.2013 até jan/2014	0
Fev/2014	8
Mar/2014	1
Abr/2014 até out/2014	0
Nov/2014	18
Dez/2014	4
Jan/2015	5
Fev/2015	0
Mar/2015	4
Abr/2015 até out/2015	0
Nov/2015	1
Dez/2015	1
Total	50

13. Com isso em vista, a SRE concluiu ter restado caracterizada a oferta pública irregular de valores mobiliários, mesmo após a divulgação do Alerta ao Mercado no site da CVM em 12.12.2013¹⁵ e após o envio do Ofício nº 123/2015 e da publicação da Deliberação CVM nº 734/2015, respectivamente em 06.03.2015 e 17.03.2015¹⁶.

14. Quanto à autoria da infração, concluiu pela responsabilidade: (i) da Tradeinvest por figurar como “*Incorporadora*” no Acordo Comercial (fl. 398) e no Contrato de SCP (fl. 418) e por ter sido qualificada como “*Ofertante*” na Deliberação CVM nº 737/2015¹⁷; (ii) da EHD por

¹⁴ A área técnica indicou que os CICs relacionados ao Empreendimento eram compostos por quatro contratos principais: (i) Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças (“Contrato de Compra e Venda”) (fls. 129-152); (ii) Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro, celebrado em 04.11.2011 (“Acordo Comercial”) (fls. 398-407); (iii) Minuta de Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial (“Contrato de Administração”) (fls. 408-417); e (iv) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“Contrato de SCP”) (fls. 418-428).

¹⁵ A SRE apontou que 42 unidades teriam sido comercializadas depois dessa data.

¹⁶ A SRE apontou que 6 unidades teriam sido comercializadas depois desses eventos.

¹⁷ Trata-se de *stop order* editada em face da Tradeinvest e de seus administradores ora acusados por conta de oferta de oportunidades de investimento relacionada a vários empreendimentos, dentre eles o



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

figurar como “*Vendedora*” no Contrato de Compra e Venda (fl. 130) e por ter sido qualificada como “*Incorporadora*” do Empreendimento no Registro de Imóveis (fls. 18/19); (iii) da Atlantica por figurar como “*Administradora*” no Contrato de Compra e Venda (fls. 133/134), no Acordo Comercial (fl. 398), no Contrato de Administração (fl. 408) e no Contrato de SCP (fl. 418).

15. Além disso, na visão da Acusação, Lourenço Caliento Gonçalves¹⁸, Bernardo Caliento Gonçalves, Sebastião Sussai¹⁹, Eduardo Domingues²⁰, Luiz Carlos Rosano e Rafael Guaspari²¹, administradores da Tradeinvest, EHD e Atlantica, também deveriam ser responsabilizados, nos termos do art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03²².

16. Por todo o exposto, a SRE propôs responsabilizar os Acusados 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. 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

17. Examinada a peça acusatória, a Procuradoria Federal Especializada – PFE entendeu restarem atendidos os requisitos previstos nos incisos do art. 6º, bem como o disposto no *caput* do art. 11, todos da Deliberação CVM nº 538/08 (doc. SEI nº 0407447). A PFE apenas ressaltou que a comunicação dos fatos objeto deste PAS, na forma do art. 26 da Lei nº 7.492/86, deveria ter sido feita ao Ministério Público Federal e não ao Ministério Público

Empreendimento, sem prévio registro ou dispensa de registro. Referida *stop order* resultou das apurações conduzidas no Processo Administrativo CVM nº RJ2015/1951.

¹⁸ A SRE considerou o fato de que Lourenço Caliento Gonçalves aparece como representante da Tradeinvest no Acordo Comercial (fl. 398), no Contrato de Administração e no Contrato de SCP.

¹⁹ A SRE considerou o fato de que Sebastião Sussai e Bernardo Caliento Gonçalves foram qualificados como “*Ofertantes*” na Deliberação CVM nº 737/2015.

²⁰ A SRE considerou o fato de que Eduardo Domingues aparece como representante da EHD no Contrato de Compra e Venda (fl. 129).

²¹ A SRE considerou o fato de que Luiz Rosano e Rafael Guaspari aparecem como representantes da Atlantica no Acordo Comercial (fl. 406), no Contrato de Administração e no Contrato de SCP.

²² 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
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

Estadual. Esta sugestão foi acatada e refletida na versão final do termo de acusação, acima relatado.

V. Defesa dos Acusados

18. EHD e Eduardo Domingues apresentaram defesa conjunta, bem como Tradeinvest e Sebastião Sussai. Atlantica, Luiz Rosano e Rafael Guaspari apresentaram defesas individuais e Lourenço Caliento Gonçalves e Bernardo Caliento Gonçalves não apresentaram defesa até a presente data.

V.1. Razões de defesa de EHD, Eduardo Domingues, Tradeinvest e Sebastião Sussai

19. Por serem idênticas, as defesas conjuntas apresentadas por EHD e Eduardo Domingues (doc. SEI nº 0459572) e por Tradeinvest e Sebastião Sussai (doc. SEI nº 0465813) serão tratadas como uma única defesa.

20. Preliminarmente, a defesa sustentou que o termo de acusação seria inepto por ter se fundamentado em análise do Empreendimento que, em tese, teria sido realizada pela CVM em 2008, data em que o Empreendimento sequer existia²³. Ademais, aduziu a defesa que houve cerceamento do direito de defesa dos acusados por não terem tido acesso à decisão do Colegiado da CVM proferida em 22.01.2008 no âmbito do Processo CVM nº RJ2007/11593, que teria sido “*a pilastra que sustentou o termo de acusação*”.

21. Quanto ao mérito, a defesa alegou essencialmente que inexistiria conduta típica passível de qualquer condenação dos acusados, uma vez que, à época em que foram comercializadas as unidades do Empreendimento, tais ofertas não eram regulamentadas pela CVM e “*não havia qualquer deliberação da CVM aduzindo que aqueles tipos contratuais enquadrar-se-iam em contratos de investimento coletivo*”. Por essa razão, a CVM não poderia punir os acusados por terem deixado de cumprir regras que não existiam à época dos fatos.

22. Subsidiariamente, a defesa pleiteou a aplicação da penalidade mínima aos acusados em virtude da primariedade de suas condutas e por não existir, quando da comercialização das unidades, regulamentação incontroversa da CVM sobre o tema. Ao fim, a defesa protestou provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas.

²³ Na visão da defesa, ao referir-se, no parágrafo 58 do termo de acusação, à decisão do Colegiado da CVM proferida em 22.01.2008 no âmbito do Processo CVM nº RJ2007/11593, a SRE teria indicado que analisou a proposta de investimento objeto deste PAS naquela ocasião, o que não deveria prosperar porque, naquela época, o Empreendimento sequer existia ou teria sido idealizado.



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. Razões de defesa da Atlantica (doc. SEI nº 0467275)

23. Pleiteando o afastamento da responsabilidade da Atlantica, a defesa alegou que, nos termos do Acordo Comercial celebrado com a Tradeinvest, a Atlantica era responsável por “*questões de caráter estritamente hoteleiras e operacionais*”, de modo que sua função seria desempenhada somente “*a partir da abertura do Empreendimento ao público*”, “*sendo a EHD a única responsável pelas obrigações relacionadas à comercialização de unidades hoteleiras*”²⁴. Por essas razões, não poderia ser enquadrada no conceito de ofertante dos CICs.

24. Afirmou a defesa, ainda, que a participação da Atlantica como sócia ostensiva do Contrato de SCP teria como objetivo melhorar a eficiência financeira do projeto, não descaracterizando sua atuação como prestadora de serviços de administração hoteleira, desvinculados da comercialização dos CICs. Segundo a defesa, a remuneração atribuída à Atlantica, pré-estabelecida e desassociada das vendas das unidades imobiliárias, comprovaria essa tese.

25. Sustentou, por fim, que o alargamento do conceito de “ofertante” estabelecido pela Deliberação CVM nº 734/2015 criaria obrigações adicionais àquelas previstas pela Lei nº 6.385/76, tornando referido conceito nulo de pleno direito. E, subsidiariamente, pleiteou que eventual penalidade fosse atenuada em vista da conduta colaborativa da Atlantica ao longo do processo, da ausência de dano ou prejuízo aos investidores ou ao mercado em geral²⁵ e da obtenção da dispensa de registro da oferta em questão.

V.3. Razões de defesa de Luiz Rosano e Rafel Guaspari

26. Por serem idênticas, as defesas apresentadas por Luiz Rosano (doc. SEI nº 0474677) e Rafael Guaspari (doc. SEI nº 0474694) serão tratadas como uma única defesa.

27. Os argumentos trazidos pela defesa são similares àqueles apresentados pela Atlantica, especialmente no que diz respeito à atuação desta última na prática de atos de distribuição dos CICs relativos ao Empreendimento. Dessa forma, a defesa alegou que a ausência de responsabilidade ou denexo entre as supostas irregularidades e a conduta da Atlantica seria igualmente aplicável aos seus administradores.

²⁴ Para corroborar essa tese, a defesa fez referências às cláusulas 4.2.A.1 e 10.1, especialmente item b(ii), do Acordo Comercial.

²⁵ Nesse sentido, a defesa sustentou que grande parte dos documentos exigidos pela Deliberação CVM nº 734/2015 estavam disponíveis ao público antes da concessão da dispensa de registro da oferta.



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

28. Também afirmou que nenhuma conduta teria sido especificamente imputada aos administradores, de modo que a sua responsabilização se daria simplesmente em função de serem “presentantes” da Atlantica e por tê-la representado na assinatura dos documentos relativos ao Empreendimento. Nesse sentido, a defesa enfatizou que os acusados não poderiam ser responsabilizados por atos regulares de gestão, visto que teriam agido com diligência e boa-fé. E, por prever a lei societária a responsabilidade subjetiva dos administradores, o êxito da tese acusatória demandaria a presença de ato culposo ou doloso por parte dos acusados.

29. Por fim, alegaram os administradores que, devido aos cargos que ocupavam e às regras contratuais da sociedade, não poderiam assinar os contratos relacionados ao Empreendimento de forma isolada, de modo que não teriam como definir individualmente as diretrizes da sociedade. Logo, as supostas irregularidades imputadas decorreriam de situações em que a atuação de cada administrador se deu de forma conjunta com outro diretor, observando-se a boa-fé e a legislação.

VI. Proposta de termo de compromisso e distribuição do processo

30. Atlantica, Luiz Rosano e Rafael Guaspari apresentaram propostas individuais de termo de compromisso (docs. SEI nº 0495744, 0523575 e 0523591, respectivamente), mas, em 10.09.2018, manifestaram desinteresse na celebração dos respectivos compromissos, desistindo das propostas formuladas (docs. SEI nº 0595914, 0623871 e 0623880).

VII. Distribuição do processo

31. Em reunião do Colegiado realizada em 31.07.2018, fui sorteado relator do presente processo.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2018.

Marcelo Barbosa

Presidente Relator