



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 SEI nº 19957.002481/2017-73

Reg. Col. 0821/17

- Acusados:** Orgbristol – Organizações Bristol Ltda.
José Adalto Silva
- Assunto:** Oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo hoteleiros (infração ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03, bem como ao inciso I do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e ao art. 4º da Instrução CVM nº 400/03).
- Diretor Relator:** Carlos Alberto Rebello Sobrinho

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 de Orgbristol – Organizações Bristol Ltda (“Orgbristol” ou “Operadora Hoteleira”) e de seu administrador, José Adalto Silva (“Administrador”), para apurar 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 400/03.⁴

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



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

2. O presente PAS originou-se do Processo Administrativo CVM nº RJ2014/5367, que versa sobre a existência de possível irregularidade na oferta de contratos de investimento coletivos (CICs) relacionados ao empreendimento hoteleiro Meridional Hotel Offices e Mall (“Empreendimento”).

3. No âmbito do presente PAS, foi celebrado Termo de Compromisso⁵ com E.M. (“Incorporadora”) e L.N., seu administrador.

II. FATOS

4. A partir da investigação acerca do material publicitário referente à oferta de investimento do Empreendimento em diversos websites⁶, além da distribuição pública de folders publicitários (fls. 38-43), a SRE encaminhou em 30.5.2014 o Ofício nº 294/14⁷ (fls. 5-6) indicando a possibilidade de enquadramento do investimento oferecido como valor mobiliário e solicitando ao Grupo Proeng S.A. (“Proeng”) o encaminhamento de modelo dos contratos utilizados no Empreendimento, a confirmação dos nomes e qualificações de L.P.N. e M.B.L., intimados no próprio Ofício, e informações sobre as pessoas físicas responsáveis pela oferta.

5. Em resposta protocolada em 11.6.2014 (fls. 9-10), a Proeng informou ser a responsável pelo Empreendimento, por intermédio da Incorporadora, e manifestou discordância quanto à caracterização das vendas de unidades hoteleiras como oferta pública de valores mobiliários sujeita à jurisdição da CVM, afirmando se tratar de uma operação de incorporação imobiliária e venda de unidades autônomas.

6. Em 2.6.2015, a SRE enviou o Ofício nº 380/15⁸ (fl. 45) suspendendo a oferta e determinando a publicação imediata de comunicado ao mercado sobre tal suspensão, e solicitando que fosse informada a quantidade de investidores que adquiriram CICs do Empreendimento até esta data. Em 2.3.2016, pelo não cumprimento de tais exigências e

investidor, dispensar o registro ou alguns dos requisitos, inclusive publicações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

⁵ Doc. SEI 0535086.

⁶ <http://grupoproeng.com.br/lançamentos//alto-laje/cariacica/es/Hotel-Meridional.html>;
<http://www.folhavoria.com.br/classificados/gilmaroitim/153977/GRANDE+LANCAMENTO+MERIDIONAL+HOTEL,+OFFICE+&+MALL.+CARIACICA.html>;
<http://www.lopes.com.br/imovel/proeng/cariacica/alto-laje/comercial/meridional-offices-e-mall/8977>; e
<http://meridionalbristolcariacica.com.br/hotel>.

⁷ Ofício nº 294/2014/CVM/SRE.

⁸ Ofício nº 380/2015/CVM/SRE.



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

das contidas no Ofício nº 548/15⁹ (fl. 48), enviado em 14.8.2015 e de semelhante teor, a SRE aplicou à Proeng multa cominatória no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

7. Em 18.2.2016, a Proeng, por meio de seus advogados, protocolou na CVM expediente em que solicita a “*regularização das vendas do empreendimento, bem como a dispensa de oferta pública futura*”, reiterando os termos da resposta anterior, qual sejam, de que “*não se aplica ao empreendimento imobiliário em tela as disposições do art. 2º, IX da Lei Federal nº 6385/76*” e insistindo na tese da “*desobrigação de registro perante a CVM do negócio que envolve o Meridional Hotel Offices e Mall*” (fls. 59-61).

8. Em 17.5.2016, foi feita nova solicitação¹⁰ (fls. 291-292) de informações à Proeng e à Incorporadora acerca: (i) da quantidade de unidades imobiliárias do Empreendimento, assim como o número de unidades ofertadas; (ii) das datas de início e de encerramento das ofertas; (iii) do número de CICs vendidos antes da solicitação de dispensa do registro de oferta pública ou sem que tal dispensa tivesse sido solicitada; e (iv) das informações dos investidores que adquiriram unidades do Empreendimento antes de tal solicitação de dispensa.

9. A resposta foi protocolada em 17.6.2016, acompanhada de DVD, contendo as informações requeridas (fls. 300-304). Vale destacar que a Proeng alegou terem sido ofertadas, até o data de sua resposta, 174 unidades imobiliárias hoteleiras, das quais 56 já teriam sido comercializadas, informação que, após análise da área técnica, mostrou-se equivocada.

10. Em 24.8.2016, foi enviado o Ofício nº 167/16¹¹ (fls. 305-306) requerendo o envio dos contratos e documentos utilizados no âmbito da oferta de CICs referentes ao Empreendimento, cuja resposta foi protocolada em 27.9.2016, acompanhada de DVD, contendo os documentos exigidos (fls. 326-328).

11. Em 22.9.2016, foi encaminhado o Ofício nº 189/16¹² (fls. 323-324) em cumprimento ao disposto no art. 11 da Deliberação CVM nº 538/08, solicitando esclarecimentos sobre a oferta em tela à Incorporadora e à Operadora Hoteleira do Empreendimento, cuja resposta foi protocolada em 27.9.2016 (fls. 329-330).

⁹ Ofício nº 548/2015/CVM/SRE.

¹⁰ Ofício nº 96/2016/CVM/SRE/GER-3.

¹¹ Ofício nº 167/2016/CVM/SRE/GER-3

¹² Ofício nº 189/2016/CVM/SRE/GER-3.



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

12. Em 14.2.2017, foram enviados os Ofícios nº 25/17 e 26/17¹³ (fls. 334-337) aos administradores responsáveis pelas ofertantes, requerendo manifestação acerca da infração apontada. A Incorporadora apresentou resposta (fls. 349-464) em 7.3.2017 reafirmando a necessidade de arquivamento do presente processo com base na alegação de inexistência de infração. Já o Administrador, notificado em 23.2.2017, como evidencia o Aviso de Recebimento, não se manifestou.

13. Vale ressaltar que, em 4.10.2016, no âmbito do Processo CVM SEI nº 19957.003916/2016-16, visto que foram cumpridas pela Incorporadora e Operadora Hoteleira as exigências impostas nos Ofícios nº 451/16¹⁴, 486/16¹⁵ e 629/16¹⁶ de modo a atender ao disposto no inciso II da Deliberação CVM nº 734/15¹⁷, foi deferida a dispensa de registro da oferta pública de valor mobiliário referente ao Empreendimento, por meio do Ofício nº 703/16¹⁸.

¹³ Ofícios nº 25/2017/CVM/SRE/GER-3 e 26/2017/CVM/SRE/GER-3.

¹⁴ Ofício nº 451/2016/CVM/SRE/GER-2.

¹⁵ Ofício nº 486/2016/CVM/SRE/GER-2.

¹⁶ Ofício nº 629/2016/CVM/SRE/GER-2.

¹⁷ II – delegar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários a competência para dispensar, observadas as condições previstas nesta Deliberação, os seguintes requisitos estabelecidos nas normas que regulamentam as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários:

a) registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários de que trata o art. 19 da Lei nº 6.385, de 1976;

b) registro de emissor de valores mobiliários de que trata o art. 21 da Lei nº 6.385, de 1976;

c) contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do art. 2º, § 3º, inciso III da Lei nº 6.385, de 1976, e art. 3º, § 2º da Instrução CVM nº 400, de 2003; e

d) cumprimento dos prazos de duração da oferta estabelecidos nos arts. 17 e 18 da Instrução CVM nº 400, de 2003.

¹⁸ Ofício nº 703/2016/CVM/SRE/GER-2.



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. TERMO DE ACUSAÇÃO (DOC. SEI 0279784)

14. Com relação à materialidade da infração, após exame da proposta de investimento ofertada pela Incorporadora e pela Orgbristol, a SRE entendeu ter restado demonstrada a presença de todas as características de oferta de CICs, nos termos do inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76,¹⁹ haja vista que o investimento é coletivo e está formalizado por meio de conjunto de contratos,²⁰ prevendo a remuneração dos investidores, que teria origem nos esforços de terceiros (operadora hoteleira).

15. Além disso, afirmou que os CICs relativos ao Empreendimento teriam sido ofertados indistintamente ao público em geral, inclusive por meio de *websites*, de modo que as unidades autônomas do Empreendimento foram adquiridas por diversos investidores, a partir dos quais a SRE pôde comprovar a prática de atos caracterizados como distribuição pública.

16. Por conseguinte, a Acusação apontou ter ocorrido, no caso em análise, oferta pública irregular de valores mobiliários, mesmo após a divulgação do Alerta ao Mercado no site da CVM em dezembro de 2013 e o envio da comunicação da CVM por meio do Ofício nº 294/14, de 30.5.2014.

17. Vale mencionar que a divulgação da oferta por meio do *website* <http://meridionalbristolcariacica.com.br/hotel> verificava-se disponível em 1.6.2015 (fl. 43), data posterior à edição da Deliberação CVM nº 734/15, que delegou competência à SRE para concessão de dispensa de registro de oferta de CICs condohoteleiros.

18. Ademais, a Acusação ressaltou que, em documentação protocolada em 18.2.2016, após o recebimento de diversos Ofícios da SRE e após a edição da Deliberação CVM nº 734/15, a Proeng apresentou declarações, já assinadas por investidores que adquiriram unidades do Empreendimento, cujo conteúdo é em parte inverídico²¹. Nas referidas declarações (fls. 63-290), assinadas em setembro e outubro

¹⁹ 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.

²⁰ Pode-se citar, no caso concreto, o Contrato de Sociedade em Conta de Participação (fls. 358-382), o Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra (fls. 23-36) e o Contrato de Locação (fls. 383-385).

²¹ A Proeng anexou um conjunto de declarações assinadas (em período anterior ao deferimento da dispensa de registro concedida em 04.10.2016) por adquirentes de 58 unidades do Empreendimento (fls. 63-290), os quais atestavam que tiveram conhecimento de que se tratava de oferta cujo registro e/ou



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

de 2015, os investidores inclusive atestaram saber se tratar de oferta cujo registro e/ou outros requisitos do registro haviam sido dispensados pela CVM. Contudo, o pedido de dispensa foi deferido apenas em 4.10.2016 (fls. 341-342).

19. Quanto à autoria da infração, a SRE afirmou que a responsabilidade pela ocorrência da infração apontada, qual seja, a realização de oferta pública de valores mobiliários sem o registro ou sem sua dispensa, deveria recair sobre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira e seus respectivos administradores.

20. Em relação à Orgbristol, a área técnica entendeu que, por atuar como Operadora Hoteleira, figurando nos contratos de Sociedade em Conta de Participação e Locação como “Sócia Ostensiva” e “Locatária”, respectivamente, a acusada seria considerada ofertante e deveria responder pela oferta irregular de CICs relativos ao Empreendimento.

21. Da mesma forma, na visão da Acusação, José Adalto Silva, administrador da Orgbristol, também deve ser responsabilizado, uma vez que o art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03²² considera que os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e contratuais, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela referida instrução.

22. Assim, a SRE alegou que, como a Orgbristol desempenhou papel de ofertante dos CICs do Empreendimento, seu Administrador deve ser responsabilizado, uma vez que deveria cumprir a referida instrução e obter o registro previsto em seu art. 2º, ou a dispensa do registro prevista em seu art. 4º, antes de iniciar a oferta de CICs.

IV. RESPONSABILIDADES

23. Diante de todo o exposto, propôs-se a responsabilização da Incorporadora e de seu administrador, bem como da **Orgbristol – Organizações Bristol Ltda.**, na qualidade de operadora hoteleira, e de **José Adalto Silva**, seu administrador, por força do art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03, 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.

outros requisitos de registro foram dispensados pela CVM; e que tiveram pleno acesso a documentos como Prospecto e Estudo de Viabilidade.

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

V. MANIFESTAÇÃO DA PFE (DOC. SEI 0268882)

24. 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.

VI. RAZÕES DE DEFESA CONJUNTA DE JOSÉ ADALTO SILVA E ORGBRISTOL – ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA. (DOC. SEI 0367532)

25. Em sua breve defesa conjunta, os acusados alegaram ser a Orgbristol uma empresa cujo objetivo é a administração e gestão do segmento de hotelaria, o que poderia ser inferido de seu contrato social. Assim, não se qualificaria como construtora ou incorporadora e nem mesmo como executora da obra do Empreendimento.

26. Com efeito, a Orgbristol figuraria tão somente como operadora hoteleira, tendo ressaltado não ser proprietária dos imóveis ofertados e nem mesmo responsável por sua construção, o que afastaria sua suposta responsabilidade pela oferta pública de CICs.

27. Por estas razões, dada à sua posição no Empreendimento, a Orgbristol, conjuntamente a seu Administrador, alegou não ser capaz de prestar maiores informações quanto às irregularidades apontadas pela Acusação.

28. Por fim, destacou o fato de ter sido concedida pela CVM a dispensa de registro de oferta pública referente ao Empreendimento.

VII. TERMO DE COMPROMISSO (DOC. SEI 0535086)

29. Como já mencionado no início deste relatório, em reunião do Colegiado de 20.2.2018,²³ foi aprovada proposta de TC apresentada pela Incorporadora e L.N., seu administrador.

30. O TC consistiu no pagamento de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) pela Incorporadora e de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) por seu administrador, em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio da CVM.

²³ Ressalte-se que a proposta inicial apresentada pela incorporadora e por seu administrador foi apreciada pelo Comitê de Termo de Compromisso em 28.11.2017, o que resultou no aprimoramento da proposta inicialmente formulada.



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

VIII. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO (DOC. SEI 0605562)

31. Em reunião do Colegiado, ocorrida no dia 25 de setembro de 2018, o presente processo foi redistribuído para minha relatoria, nos termos do art. 10º da Deliberação CVM nº 558/08²⁴.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2018.

Carlos Alberto Rebello Sobrinho
DIRETOR RELATOR

²⁴ Art. 10. Ao membro do Colegiado que assumir o cargo vago caberá, em caráter definitivo, ressalvada a hipótese de impedimento ou suspeição, a condição de relator dos processos atribuídos ao seu antecessor.