



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

www.cvm.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI Nº 19957.003593/2018-22
Reg. Col. nº 1172/2018

- Acusados:** Antonio Modesto Melgaço Ramos
Joaquim Luis Fonseca Rodrigues
ML Construtora e Incorporadora Ltda.
Monossomo Assessoria para Hotéis Ltda.
- Assunto:** Apurar eventual responsabilidade de incorporadora, de operador hoteleiro e de seus administradores por realização de oferta de valores mobiliários (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:** Henrique Machado

RELATÓRIO

I. OBJETO E ORIGEM

1. Trata-se de processo administrativo sancionador instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE” ou “Acusação”) em face de Antonio Modesto Melgaço Ramos (“Antonio Ramos”), Joaquim Luis Fonseca Rodrigues (“Joaquim Rodrigues”), ML Construtora e Incorporadora Ltda. (“ML” ou Incorporadora”) e Monossomo Assessoria para Hotéis Ltda. (“Monossomo” ou “Operadora”, e, em conjunto com os demais, “Acusados”), para apurar eventual responsabilidade dos Acusados por realização de oferta de valores mobiliários (condo-hotéis) 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 400/2003¹.

¹ 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;



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

www.cvm.gov.br

2. O presente processo teve origem em pedido de dispensa de registro de oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CIC”), apresentado pela ML em 18.12.15, concernente ao empreendimento imobiliário Hotel Fênix Cabo Frio (“Hotel Fênix”). Naquele momento, segundo a ML, a referida oferta já havia sido realizada e tal pedido teria por objeto “*resguardar o caso específico de algum sócio revender a terceiros sua unidade*” (Doc. SEI nº 0483808 – fls. 2-39).

3. Em resposta, a SRE indeferiu o pedido, afirmando que não caberia dispensa de uma oferta que já ocorreu e foi encerrada. Posteriormente, a área técnica solicitou diversos documentos para apurar eventual oferta irregular de valores mobiliários por parte dos Acusados, culminando na instauração deste processo administrativo sancionador (Doc. SEI nº 0483808 – fl. 42).

II. DOS FATOS

4. Em abril de 2012, a Monosso e a ML, representadas respectivamente por Joaquim Rodrigues e Antonio Ramos, celebraram diversos atos jurídicos tendo por objetivo a construção e operação de um empreendimento imobiliário sob a forma de condo-hotel:

i) constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) na qual a ML figuraria como sócia participante, ao passo que Monosso assumiria a posição de sócia ostensiva do empreendimento;

ii) Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros, Cessão de Uso de Marca e de Assessoria Técnica (“Contrato de Administração Hoteleira”) (Doc. SEI nº 0483808 – fl. 165-181); e

iii) Contrato de Locação Não Residencial.

5. O empreendimento Hotel Fênix, situado em Cabo Frio, Rio de Janeiro, seria composto por 95 (noventa e cinco) apartamentos agregados em um *pool* de locação². Nos termos da SCP, caberia à Monosso administrar o empreendimento, ao passo que a ML, proprietária original do imóvel, seria substituída paulatinamente pelos adquirentes das unidades, que por sua vez passariam à condição de sócios participantes.

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.

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.

² Doc. SEI nº 0483808 – fls. 54-116.



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

www.cvm.gov.br

6. A transferência da propriedade dos apartamentos era realizada por meio de Promessa de Venda e Compra³ celebrada entre a ML, na qualidade de vendedora, e o investidor interessado, na qualidade de comprador. Como condições essenciais do negócio jurídico, o comprador deveria aceitar e retificar, dentre outros pontos, que:

i) a ML locou o empreendimento como um todo à Monossomo, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, para operar conforme sua destinação inicial;

ii) a locação pressupõe que o mesmo sub-roga-se de todos os direitos e obrigações da ML na proporção da sua fração ideal e declara estar ciente de que trata-se de um empreendimento destinado à operação de um condo-hotel; e

iii) tomou conhecimento dos contratos formalizados com a Monossomo e assume todos os direitos e obrigações inerentes ou derivados desses contratos.

7. As vendas do empreendimento ocorreram no período correspondido entre 29.01.14 e 14.08.14, datas em que foram celebrados o primeiro e o último contrato de compra e venda entre a ML e os investidores adquirentes. Ao todo, 36 unidades autônomas teriam sido alienadas no referido período⁴.

III. DA ACUSAÇÃO

8. Diante do quadro fático, a Acusação entendeu que a proposta de investimento das Acusadas se enquadraria na definição de valor mobiliário contida no art. 2º da Lei nº 6.385/76, uma vez que contratos de investimento coletivo teriam sido ofertados publicamente e a remuneração oferecida aos investidores teria origem em esforços próprios do empreendedor.

9. Segundo a área técnica, o caráter coletivo desse investimento estaria bem evidenciado por conta da possibilidade de qualquer investidor adquiri-los, ao passo que a oferta pública dos contratos restaria demonstrada pelos materiais publicitários veiculados em *websites* em 09.10.12 e 22.02.14, cujos seguintes trechos são ressaltados pela SRE (Doc. SEI nº 0483815– fls. 47-68):

“Totalmente planejado para que todos os investidores possam ter a certeza de que estão investindo em um porto seguro, onde cada hóspede poderá usufruir de momentos inesquecíveis e compartilhar a sua satisfação com toda a sua rede de contatos, multiplicando assim nossa marca maior, a satisfação total do cliente.”

“O melhor lugar para hospedar seu dinheiro.”

³ Doc. SEI nº 0483808 – fls. 8-18.

⁴ Doc. SEI nº 0483808 – fls. 145-148. Informação constante também na defesa da Monossomo.



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

www.cvm.gov.br

10. Por sua vez, a remuneração advinda de esforços de terceiros estaria refletida na natureza do negócio, na medida em que os adquirentes dos apartamentos estavam contratualmente obrigados a locar suas unidades à Monossomo, operadora hoteleira do empreendimento⁵.

11. Além disso, a SRE destacou que a alienação das unidades autônomas teria ocorrido após o Alerta ao Mercado divulgado pela CVM em 12.12.13, que consistiria no marco temporal para a caracterização de CIC hoteleiros como valores mobiliários. Haveria, portanto, violação ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03, pois valores mobiliários teriam sido ofertados sem a concessão de pedido de dispensa de oferta pública e sem o prévio registro perante esta Autarquia.

12. Com relação à autoria da infração, a Acusação aduziu que os contratos de investimento coletivo seriam compostos por três contratos principais: (i) Contrato de Venda e Compra celebrado entre a ML e os investidores; (ii) Contrato de Administração Hoteleira, firmado entre a ML e a Monossomo; e (iii) Instrumento Particular de Constituição de SCP, também celebrado entre as duas sociedades.

13. Tendo em vista que a aquisição de unidade autônoma implicaria necessariamente na adesão, pelo investidor adquirente, à SCP e ao Contrato de Administração Hoteleira, a Acusação concluiu que tanto a ML quanto a Monossomo deveriam ser responsabilizadas, bem como Antonio Ramos e Joaquim Rodrigues, administradores das sociedades à época dos fatos, que teriam se envolvido diretamente com a oferta por conta dos contratos que assinaram⁶.

14. Em manifestação prévia, os Acusados apresentaram os mesmos argumentos que serão expostos a seguir, no capítulo deste relatório destinado às razões de defesa.

15. Diante do exposto, a SRE propôs a responsabilização de **ML Construtora e Incorporadora Ltda.**, na qualidade de Incorporadora do empreendimento hoteleiro Hotel Fênix Cabo Frio e ofertante dos CIC a ele relacionados; **Monossomo Assessoria Para Hotéis Ltda.**, na qualidade de operadora hoteleira do empreendimento hoteleiro Hotel Fênix Cabo Frio e ofertante dos CIC a ele relacionados; **Antônio Modesto Melgaço Ramos**, na qualidade de administrador da ML à época da oferta e responsável pela oferta de CIC do empreendimento hoteleiro Hotel Fênix Cabo Frio; e **Joaquim Luis Fonseca Rodrigues**, na qualidade de administrador da Monossomo e responsável pela oferta de CIC do empreendimento hoteleiro Hotel Fênix Cabo Frio, 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

⁵ Nos termos do já mencionado contrato de compra e venda.

⁶ Joaquim Rodrigues e Antonio Ramos assinaram (i) o Contrato de Administração Hoteleira; e (ii) o Instrumento de Constituição de SCP.



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

www.cvm.gov.br

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.

IV. DA MANIFESTAÇÃO DA PFE

16. Examinada a peça acusatória, a Procuradoria Federal Especializada⁷ (“PFE”) entendeu estarem preenchidos os requisitos constantes dos art. 6º e art. 11, ambos da Deliberação CVM nº 538/08⁸.

V. DAS DEFESAS

17. Regularmente intimados, os Acusados apresentaram suas razões de defesa⁹. Os argumentos comuns, resumidos a seguir, versam sobre a inexigibilidade de realização de registro de oferta pública no presente caso:

i) as ofertas de contratos de investimento coletivo hoteleiros nunca teriam sido objeto da fiscalização da CVM até a divulgação do “alerta para ofertas irregulares de investimento em empreendimento”, em 12.12.13;

ii) o referido alerta seria obscuro, o que teria causado grande insegurança jurídica no mercado, além de não possuir caráter normativo, apenas informativo. Além disso, a divulgação teria se dado apenas no *website* da CVM, que não seria regularmente acessado por aqueles que não se submetem à regulação da Autarquia, como seria o caso dos que atuam no setor imobiliário;

iii) a discussão a respeito da regulação de CIC hoteleiros ainda estaria ocorrendo à época da venda das unidades aos investidores e apenas com a edição da Deliberação CVM nº 734/15, em 17.03.15, é que teria sido firmado posicionamento da autarquia em caráter normativo;

⁷ PARECER nº 00051/2018/GJU-4/PFE-CVM/PGF/AGU (Doc. SEI nº 0504900).

⁸ Art. 6º. Ressalvada a hipótese de que trata o art. 7º, a SPS e a PFE elaborarão relatório, do qual deverão constar:

I – nome e qualificação dos acusados;

II – narrativa dos fatos investigados que demonstre a materialidade das infrações apuradas;

III – análise de autoria das infrações apuradas, contendo a individualização da conduta dos acusados, fazendo-se remissão expressa às provas que demonstrem sua participação nas infrações apuradas;

IV – os dispositivos legais ou regulamentares infringidos; e

V – proposta de comunicação a que se refere o art. 10, se for o caso.

Art. 11. Para formular a acusação, as Superintendências e a PFE deverão ter diligenciado no sentido de obter do investigado esclarecimentos sobre os fatos descritos no relatório ou no termo de acusação, conforme o caso.

Parágrafo único. Considerar-se-á atendido o disposto no caput sempre que o acusado:

I – tenha prestado depoimento pessoal ou se manifestado voluntariamente acerca dos atos a ele imputados; ou

II – tenha sido intimado para prestar esclarecimentos sobre os atos a ele imputados, ainda que não o faça.

⁹ Docs. SEI nºs 0571460 e 0576802.



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

www.cvm.gov.br

iv) assim, o período correspondido entre o alerta ao mercado de 12.12.13 e a edição da deliberação em 17.03.15 consistiria em um período nebuloso, de insegurança jurídica e, portanto, não seria exigível a realização de oferta pública no tocante aos CIC hoteleiros; e

v) o voto do diretor-relator do PAS CVM nº 19957.008081/2016-91, que também versou sobre oferta irregular de CIC hoteleiros, corroboraria tal entendimento.

18. Em defesa conjunta, Antonio Ramos e a ML alegaram que, segundo o disposto no art. 991 do Código Civil¹⁰, caberia somente à Monossomo, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, registrar perante a CVM a oferta pública dos CIC hoteleiros, bem como responder exclusivamente por eventuais irregularidades apuradas.

19. Neste sentido, também foi mencionada a cláusula 4.9 do Instrumento Particular de Constituição de SCP, que define que *“todas as obrigações perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações objeto da sociedade, serão assumidas pela sócia ostensiva”*. Aduziram, neste ponto, que caberia a eles somente a incorporação e construção do empreendimento, sendo função da Monossomo, na qualidade operadora hoteleira, administrá-lo.

20. No mais, afirmaram não ter havido oferta pública das unidades do empreendimento, mas sim uma oferta direcionada a um grupo específico da região. Com relação aos anúncios veiculados em websites, alegou-se que (i) tais anúncios não teriam sido veiculados pelos acusados; e (ii) as datas das publicações dos mesmos¹¹ seriam anteriores à Deliberação CVM nº 734/15, sendo uma delas anterior ao Alerta ao Mercado de 12.12.13.

21. No que concerne a defesa conjunta de Joaquim Rodrigues e Monossomo, tais acusados sustentaram que:

i) a Monossomo seria uma operadora hoteleira de pequeno porte, que administraria apenas quatro hotéis e cujo faturamento de 2014 corresponderia a R\$498.016,97.

ii) a pequena quantidade de unidades vendidas e o baixo volume financeiro captado evidenciarão a inexpressividade da oferta envolvendo o Hotel Fênix.

iii) não seria possível punir a Monossomo na qualidade de ofertante dos CIC, visto que a mesma atuaria apenas como operadora hoteleira e não teria exercido qualquer atividade relacionada à comercialização dos referidos contratos;

¹⁰ Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes.

Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.

¹¹ Os anúncios foram publicados em 09.10.12 e 22.02.14.



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

www.cvm.gov.br

iv) no âmbito do PAS CVM nº 19957.008081/2016-91, o voto vencedor teria considerado o mês de abril de 2014 como o momento em que já teria sido dada razoável publicidade ao conceito de CIC hoteleiro como valor mobiliário. Ainda que tal entendimento fosse o mesmo para este caso, (i) os acusados não seriam grandes *players* do mercado e não teriam recebido qualquer ofício da CVM, ao contrário do referido caso; e (ii) apenas 7 (sete) unidades autônomas teriam sido alienadas após abril daquele ano; e

v) à época da oferta, a CVM não adotaria a interpretação de que os operadores hoteleiros deveriam figurar como ofertantes desses contratos, o que só veio a ocorrer em 28.01.15, com o posicionamento da SRE no âmbito do PAS CVM nº RJ2014/10089.

VI. DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

22. Em 3.09.18, Antonio Ramos e a ML apresentaram proposta de termo de compromisso conjunta, em que se comprometeriam a “*não realizar mais a oferta ao público de CICs relacionados ao [...] Hotel Fênix, ou qualquer outro que seja de seu interesse sem os devidos registros e/ou consultas necessárias perante a CVM*”. Posteriormente, entretanto, declaram desinteresse na celebração do termo de compromisso e requereram o prosseguimento do processo administrativo sancionador¹².

É o relatório.

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2019.

HENRIQUE BALDUINO MACHADO MOREIRA
DIRETOR-RELATOR

¹² Doc. SEI nº 0657393.