



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 19957.010584/2017-15

Reg. Col. 1165/18

Acusados: Trade Invest Investimento e Desenvolvimento S.A.
E. Hotelaria e Turismo Ltda.
Sebastião Sussai
Érica Campos Drumond

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”) em face de Trade Invest Investimento e Desenvolvimento S.A. (“Tradeinvest” ou “Incorporadora”) e E. Hotelaria e Turismo Ltda. (“Vert Hotéis” ou “Operadora Hoteleira”), além de seus respectivos administradores, Sebastião Sussai e Érica Campos Drumond, 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

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.



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

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 (“PA”) CVM nº RJ2015/1951, que tratou da investigação sobre oferta de contratos de investimento coletivo (CICs) relacionados ao empreendimento hoteleiro Trade Plaza Limeira (“Empreendimento”), a qual teria sido realizada sem a dispensa do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76.

3. Vale ressaltar que, no âmbito do presente PAS, o Empreendimento tem como incorporadora a Tradeinvest e como operadora hoteleira a Vert Hotéis.

II. FATOS

4. Após tomar conhecimento do conteúdo do *website* www.tradeinvestsa.com.br (fls. 1-8 – todas as folhas referem-se ao PA CVM nº RJ2015/1951), a SRE instaurou o PA CVM nº RJ2015/1951, em 6.3.2015, que versou sobre a divulgação de ofertas de investimentos relacionados a diversos empreendimentos hoteleiros⁵, dentre os quais figurava o Trade Plaza Limeira.

5. Em 9.3.2015, por meio do Ofício nº 124/15⁶, a SRE intimou a Incorporadora e seu administrador, Sebastião Sussai, requisitando que se manifestassem e encaminhassem as informações e documentos que julgassem pertinentes, além dos modelos dos contratos utilizados para negociar o Empreendimento, os quais foram enviados somente em resposta de 7.4.2015⁷, após segunda intimação pelo Ofício nº 205/15⁸, feita sob cominação de multa.

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 Inicialmente, a área técnica também analisou as ofertas relacionadas aos empreendimentos hoteleiros Trade Plaza Hortolândia, Trade Plaza Ribeirão Preto, Hotel Encore Tatuí, Hotel Comfort Americana e Hotel Holiday Inn Jundiaí, acerca dos quais não formulou acusação, face às evidências verificadas.

⁶ OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 124/2015 (fls. 13-15).

⁷ Na resposta protocolada, foram enviados os seguintes documentos referentes ao Empreendimento: Certidão do Registro Geral de Imóveis; Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do Imóvel e Outras Avenças; Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiro e de Assessoria Técnica; e materiais publicitários (fls. 25-130).

⁸ OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 205/2015 (fls. 17-19).



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

6. Em 10.4.2015, pelo Ofício nº 236/15⁹, a SRE enviou Alerta de Desvio de Conduta à Tradeinvest, por entender que ela estaria realizando oferta pública irregular de CICs e, em 16.4.2015, encaminhou o processo à PFE, consultando-a¹⁰ sobre a caracterização ou não dos fatos analisados como oferta pública de valores mobiliários, além de questionar se seria oportuna a edição de *stop order* pela CVM. A PFE encaminhou o Parecer nº 46/15¹¹ à SRE em 18.5.2015, concluindo: (i) que restaria caracterizada oferta pública irregular por parte da Incorporadora; (ii) que não teria sido identificado registro ou pedido de dispensa dos requisitos de oferta pública; e (iii) que, frente ao exposto, seria necessária a edição de *stop order*.

7. Cabe mencionar que, entre 10.6.2015 e 15.6.2015, a área técnica verificou estarem disponíveis o *website* da Incorporadora e seu perfil social¹², divulgando ofertas de investimento relativas ao Empreendimento (fls. 160-175)¹³.

8. Em 25.6.2015, a SRE propôs ao Colegiado a edição de *stop order* relacionada à referida oferta de CICs, o qual deliberou pela suspensão da oferta em reunião de 30.6.2015 (fls. 193-194), por meio do envio do Ofício nº 443/15¹⁴, sob cominação de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), e pela comunicação do ocorrido ao Ministério Público Federal.

9. Não obstante, em 22.7.2015, a SRE verificou ainda estar disponível o *website* www.tradeplazalimeira.com.br/trade_hotel.html¹⁵, contendo oferta pública do Empreendimento, motivo pelo qual foi aplicada multa de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) à Incorporadora, por meio do Ofício nº 489/15¹⁶.

10. A Tradeinvest apresentou recurso da referida decisão em 21.8.2015 (fls. 251-287), alegando: (i) que tanto a comercialização quanto a divulgação do Empreendimento estariam suspensas, em cumprimento às solicitações da CVM; (ii) que, oportunamente, teria a intenção de solicitar registro de oferta pública para o Empreendimento; (iii) que já teria solicitado a suspensão da veiculação do

⁹ OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 236/2015 (fls. 21-24).

¹⁰ Memorando nº 25/2015/CVM/SRE (fls. 131-133).

¹¹ Parecer nº 00046/2015/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU (fls. 134-143).

¹² https://www.facebook.com/tradeinvest.com/tradeinvestbrasil?ref=br_rs

¹³ Também foram encontradas ofertas relacionadas aos empreendimentos hoteleiros Trade Plaza Hortolândia, Trade Plaza Ribeirão Preto, Hotel Encore Tatuí, Hotel Comfort Americana e Hotel Holiday Inn Jundiaí.

¹⁴ OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 443/2015 (fl. 185).

¹⁵ Encontravam-se também disponíveis, nesta data, os websites www.tradeplazahortolandia.com.br/comfort-hortolandia, www.tradeplazaribeirão.com.br, www.encoretatuí.com.br e hoteisjundiai.blogspot.com.br/2012/08/hotel-holiday-inn-em-jundiais.html, relacionados a demais empreendimentos hoteleiros.

¹⁶ OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 489/2015.



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

Empreendimento no *website* supracitado antes mesmo de enviado o ofício pela CVM, haja vista a rescisão de seu contrato com a BA Publicidade, responsável pelo domínio virtual; e (iv) que, ausente a demonstração de culpa ou responsabilidade pelo ocorrido, não caberia a penalidade de multa aplicada à Incorporadora.

11. Em 24.11.2015, o Colegiado indeferiu o recurso apresentado e manteve a multa aplicada, tendo notificado a Incorporadora por meio do Ofício nº 14/16¹⁷. A Tradeinvest apresentou Pedido de Reconsideração à CVM acerca do indeferimento do recurso em 26.2.2016, arguindo que o Memorando nº 56/15¹⁸, adotado pela decisão colegiada, pressupõe que a Incorporadora seria proprietária do referido website, sendo responsável por seu conteúdo, o que já teria sido demonstrado falacioso, haja vista que ela jamais teria sido detentora da titularidade do domínio mencionado, não possuindo qualquer ingerência ou controle sobre ele¹⁹. Deste modo, alegou que não teria legitimidade para pedir diretamente aos provedores que retirassem o *website* do ar, tendo até mesmo notificado extrajudicialmente a agência responsável para que o fizesse.

12. O Colegiado não acatou o Pedido de Reconsideração da Incorporadora, em reunião de 22.3.2016 (fl. 314), notificando-a em 26.4.2016, pelo Ofício nº 65/16²⁰ (fl. 316).

13. Em 22.3.2016, foi feita nova solicitação de informações (fls. 318-319) à Tradeinvest 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. A Incorporadora manifestou-se em 1.8.2016, apresentando as informações solicitadas quanto ao Empreendimento²¹.

14. Da análise das informações enviadas, a SRE constatou que teriam sido comercializados 39 (trinta e nove) CICs relacionados ao Empreendimento, dos quais 9 (nove) teriam sido vendidos após o Alerta ao Mercado de 12.12.2013.

¹⁷ OFÍCIO/CVM/SRE/GER-3/Nº 014/2016 (fl. 303).

¹⁸ Memorando nº 56/2015-CVM/SRE.

¹⁹ A Incorporadora alega que a titular do domínio seria a BA Publicidade, agência com a qual a Tradeinvest teria firmado contrato, mas o rescindido antes mesmo da edição do *stop order* pela CVM.

²⁰ OFÍCIO/CVM/SRE/GER-3/Nº 065/2016 (fl. 316).

²¹ Em sua resposta, a Incorporadora também apresentou as razões pelas quais não teria como fornecer as informações solicitadas referentes aos demais empreendimentos hoteleiros, somente do Hotel Encore Tatuí e do Hotel Holiday Inn Jundiaí, além do Empreendimento.



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

15. Em 3.10.2017 foi enviado Ofício nº 149/17 requerendo a manifestação da Vert Hotéis e de sua administradora, Érica Drumond, acerca da infração ocorrida, as quais apresentaram resposta afirmando: (i) que não teriam ofertado qualquer valor mobiliário vinculado ao Empreendimento, como reconhecido pela própria Tradeinvest; (ii) que não houve qualquer omissão de sua parte quanto ao pedido de dispensa de registro da oferta de CICs; e (iii) que só caberia à Operadora Hoteleira a administração condominial do futuro hotel a ser implantado no Empreendimento.



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 0386876)

16. Inicialmente, teriam sido analisados pela área técnica diversos empreendimentos condohoteleiros sob operação da Tradeinvest. Com relação a estes, a SRE concluiu que:

- i. os empreendimentos Hotel Encore Tatuí, Trade Plaza Hortolândia e Trade Plaza Ribeirão Preto tiveram como conclusão o envio dos Ofícios de Alerta 38, 39 e 40, respectivamente, pois as ofertas a eles referentes foram realizadas antes da divulgação do Alerta ao Mercado pela CVM, em 12.12.2013;
- ii. o empreendimento Hotel Comfort Americana estaria em análise no Processo CVM nº RJ2015/1869, tendo inclusive sido concedida a dispensa de registro da oferta a ele associada em outubro de 2017;
- iii. quanto ao empreendimento Hotel Holiday Inn Jundiaí, não teria sido possível caracterizar a presença de uma oferta pública de valor mobiliário; e
- iv. assim, o termo de acusação iria se limitar à demonstração de existência de justa causa, materialidade e autoria pela realização de oferta pública de CICs sem registro prévio ou sua dispensa apenas em relação ao Empreendimento.

17. Quanto à materialidade da infração, após exame da proposta de investimento ofertada pela Incorporadora e pela Operadora Hoteleira, 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 6.385/76,²² haja vista que o investimento é coletivo e está formalizado por meio de conjunto de contratos, prevendo a remuneração dos investidores, que teria origem nos esforços de terceiros (operadora hoteleira).

18. Além disso, afirmou que os CICs relativos ao Empreendimento teriam sido ofertados indistintamente ao público em geral, inclusive por meio de *websites* e folder publicitário (entre fls. 86-87), 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.

19. Vale mencionar que a divulgação da oferta por meio do *website* www.tradeplazalimeira.com.br/trade_hotel.html verificou-se disponível até 22.7.2015 (fls. 236-249), data posterior à edição da Deliberação CVM nº 734/15, que delegou

²² 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

competência à SRE para concessão de dispensa de registro de oferta de CICs condohoteleiros e estabeleceu requisitos para tal.

20. Por conseguinte, a área técnica 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 12.12.2013, e a edição de *stop order* pela CVM, em 30.6.2015.

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

22. Da análise dos principais contratos²³ que compõe os CICs relacionados ao Empreendimento, a área técnica aferiu que a aquisição da unidade autônoma hoteleira implicaria na adesão automática e obrigatória ao *pool* hoteleiro, de modo que não seria possível adquirir unidade autônoma da Incorporadora sem aderir ao sistema de condohotel firmado com a Operadora Hoteleira.

23. Portanto, a SRE concluiu que tanto a Tradeinvest quanto a Vert Hotéis seriam partes integrantes dos contratos que compõem os CICs ofertados, de modo que se qualificam como ofertantes dos CICs relacionados ao Empreendimento, sendo responsáveis por sua emissão.

24. Da mesma forma, na visão da área técnica, Sebastião Sussai²⁴ e Érica Drumond, administradores da Incorporadora e da Operadora Hoteleira, respectivamente, também deveriam ser responsabilizados, uma vez que o art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03²⁵ 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, quais sejam a obtenção de registro previsto ou de sua dispensa antes de iniciar a oferta de CICs.

²³ Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 50-66) e Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial (fls. 67-86).

²⁴ Cabe mencionar que, em relação a B.G., mencionado na Deliberação encaminhada ao Colegiado pela SRE acerca do *stop order* e figurante como diretor administrativo no estatuto social da Tradeinvest, não existiam indícios suficientes para concluir por sua participação na oferta de CICs relacionados ao Empreendimento, motivo pelo qual não figura como acusado.

²⁵ 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

IV. RESPONSABILIDADES

25. Diante de todo o exposto, propôs-se a responsabilização de **Trade Invest Investimento e Desenvolvimento S.A.**, na qualidade de incorporadora, e de **E. Hotelaria e Turismo Ltda.**, na qualidade de operadora hoteleira, bem como de seus respectivos administradores, **Sebastião Sussai** e **Érica Campos Drumond**, 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.

V. Manifestação da PFE (Doc. SEI 0407034)

26. Examinada a peça acusatória, a Procuradoria Federal Especializada – PFE entendeu restarem atendidos os requisitos previstos nos incisos do art. 6º e o disposto no caput do art. 11, ambos da Deliberação CVM nº 538/08.

VI. Razões de Defesa Conjunta de Tradeinvest e Sebastião Sussai (Doc. SEI 0467205)

27. Em suas razões de defesa, os Defendentes afirmaram inexistir qualquer conduta típica passível de punibilidade no presente caso, alegando que, à época da comercialização das unidades hoteleiras do Empreendimento, os contratos utilizados não eram regulamentados pela CVM como CICs, de modo que não seria possível aferir a obrigatoriedade de solicitação do registro ou de sua dispensa.

28. A Defesa arguiu que o Alerta ao Mercado de 12.12.2013 não configuraria como uma regulamentação do assunto, consistindo apenas em parecer sobre caso específico, haja vista que, nele, a CVM não generaliza todos os contratos de condohotel como sendo de investimento, mas sim faz referência a caso específico.

29. Nessa linha, os Defendentes alegaram que tal regulamentação teria sido criada somente em 2015, com a edição da Deliberação CVM nº 734/15, de modo que, quando da primeira comunicação da CVM à Incorporadora e também da edição do *stop order*, os contratos que figuravam na oferta do Empreendimento referentes à compra e venda de unidades hoteleiras sequer eram regulamentados pela autarquia como sendo CICs.

30. Desta forma, a Defesa apresentou entendimento de que não seria possível a punição dos réus por conduta que, à época, não era regulamentada pela CVM como proibida, o que na realidade indicaria, com base no inciso II do art. 5º da CF88, sua



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

permissão. Ademais, enfatizou que todos os fatos jurídicos deveriam ser regidos pela lei da época em que sucederam, de modo que a norma não poderia retroagir para prejudicar os acusados, concepção emprestada do direito penal.

31. Por fim, os Defendentes pediram pela declaração de improcedência do termo de acusação. Entretanto, também requisitaram que, na eventualidade de sua condenação, fosse aplicada a penalidade mínima, haja vista serem réus primários e considerando a falta de regulamentação que pairava sobre a modalidade de contrato de investimento condohoteleiro, além da primariedade da prática.

VII. Razões de Defesa Conjunta de Vert Hotéis e Érica Drumond (Doc. SEI 0599966)

32. Em suas razões de defesa, as Defendentes afirmaram que o objetivo da Vert Hotéis seria a administração condominial no segmento de hotelaria, o que poderia ser aferido a partir do Contrato de Administração firmado entre ela e a Incorporadora, o qual teria início somente após a implantação do futuro hotel no Empreendimento, fato que supostamente figurava como condição do contrato referido e que, por não ter se concretizado, fez com que jamais tivessem sido produzidos seus efeitos.

33. Deste modo, sustentou a Defesa que as rés não teriam praticado atos que configurariam oferta pública irregular de CICs vinculados ao Empreendimento, como reconhecido pela própria Tradeinvest, haja vista que a elas não caberia participação na captação de recursos junto a potenciais investidores.

34. As Defendentes também alegaram que não seriam partes integrantes dos CICs, apenas do Contratado de Administração referido, do qual não constaria nenhuma menção sobre a adesão de terceiros investidores na formação de condomínio futuro, de modo que julgavam ser o imóvel onde seria desenvolvida a atividade hoteleira de inteira propriedade da Incorporadora.

35. Ademais, a Defesa elucidou que, à época da edição do Alerta ao Mercado de 12.12.2013, o negócio jurídico celebrado entre a Tradeinvest e a Vert Hotéis não estava mais em vigência, de modo que a Operadora Hoteleira não deteria mais legitimidade para solicitar a dispensa do registro de oferta pública perante a CVM, demonstrando não ter ocorrido qualquer omissão de sua parte.

36. Por fim, arguíram que deveria ser levada em consideração a incerteza quanto à caracterização dos investimentos em empreendimentos condohoteleiros como valores mobiliários à época dos fatos, e defenderam que a inclusão da marca ostentada pela Vert Hotéis no material publicitário da oferta em pauta não faz com que reste configurada



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

atuação da Operadora Hoteleira e de sua administradora na distribuição pública irregular de CICs, conduta que não teria sido passível de constatação pela área técnica ao longo do trâmite processual.

VIII. Distribuição do Processo (Doc. SEI 0605214)

37. Em reunião do Colegiado, ocorrida no dia 25 de setembro de 2018, o presente processo foi redistribuído para minha relatoria, nos termos do art. 10 da Deliberação CVM nº 558/08²⁶.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2019.

Carlos Alberto Rebello Sobrinho
DIRETOR RELATOR

²⁶ 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.