



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 19957.006343/2017-63

Reg. Col. 0910/18

- Acusados:** Greyfade Brasil Administração e Participações Ltda.
Aminadabe Firmino da Silva
- Assunto:** Oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo (infração ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º 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 Greyfade Brasil Administração e Participações Ltda. (“Greyfade”) e seu administrador Aminadabe Firmino da Silva (conjuntamente à Greyfade, “Acusados”), 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.

2. O presente PAS originou-se do Processo Administrativo (“PA”) CVM nº SP2014/0193, que tratou da investigação de indícios de oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo (CICs) relacionados ao empreendimento imobiliário Parking Stock (“Empreendimento”), de propriedade da Greyfade, que teria sido realizada em inobservância ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76.

II. FATOS

3. A Superintendência de Orientação aos Investidores (“SOI”) instaurou o PA CVM nº SP2014/0193 com o objetivo de investigar suposta oferta irregular de CICs que vinha

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

sendo divulgada por meio do *website* www.parkingstock.com.br/site, em função de consulta realizada por M.S. em 28.05.2014 acerca da regularidade do Empreendimento, referente ao qual estariam sendo vendidas quotas de vagas de garagem ao público em geral na cidade de Brasília, por meio da Greyfade³.

4. Em sua comunicação à CVM, M.S. alegou que a Greyfade possuía 1.594 (mil, quinhentas e noventa e quatro) vagas⁴ de garagem alocadas no Centro Empresarial Parque Cidade, conjunto de prédios de escritório, e que, por meio de propaganda veiculada em sites na internet, estaria vendendo 25.000 (vinte e cinco mil) quotas no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada ao público em geral. Nesse âmbito, era prometido pela Greyfade um rendimento para cada cotista relacionado ao movimento de mensalistas e rotativos nas vagas, as quais seriam administradas pela empresa Multipark, equivalente a um retorno estimado de 18,9% ao ano sobre o investimento realizado.

5. Posteriormente, M.S. enviou à autarquia amplo conjunto de documentos comprovando a existência do Empreendimento e a divulgação publicitária realizada com o objetivo de angariar investidores (fls. 3-46 – todas as folhas referem-se ao PA CVM nº SP2014/0193), dentre os quais figuravam: (i) Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças (“Contrato de Cessão de Direitos”) (fls. 3-6); (ii) 1ª Alteração do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada Greyfade Brasil Administração e Participações Ltda. (fls. 7-10); (iii) Contrato de Agenciamento (fls. 11-12); e (iv) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“Contrato de SCP”) (fls. 13-14).

6. Com base nestes documentos e nas provas obtidas a partir de diligências que teria realizado, a área técnica concluiu que o Empreendimento consistiria na venda de frações ideais de vagas de garagem em prédio comercial, de modo que o adquirente de uma fração seria remunerado com parte da receita advinda da administração da garagem em modelo de estacionamento rotativo operado pela empresa Multipark, em correspondência à sua participação no Empreendimento⁵.

7. Quanto a este tópico, vale ressaltar que, conforme pude apurar dos autos, tal operação se materializou, na realidade, pela aquisição de quotas da sociedade em conta de participação que viabilizaria o Empreendimento.

³ À época, a Greyfade atuava sob o nome fantasia de “Redv”.

⁴ Tais vagas teriam sido compradas pela Greyfade da Brookfield, incorporadora dos prédios.

⁵ Da análise das informações constantes no *website* www.parkingstock.com.br/site/como-funciona/, a SRE verificou que as quotas do Empreendimento seriam conversíveis em ações, o que reforçaria a irregularidade da oferta pública em questão.



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

8. Retornando à narrativa dos fatos, a SRE também averiguou que a oferta em pauta estaria sendo realizada publicamente, por meio do *website* www.parkingstock.com.br/site e de vídeo promocional inserido na plataforma online “YouTube” sob o endereço <https://youtu.be/yLhFxx2dFZc>.

9. A SRE buscou por três vezes obter explicações da Greyfade e de Aminadabe Silva, seu administrador, acerca das irregularidades averiguadas, porém não obteve êxito:

- i. Em 13.9.2016, foi enviado à Greyfade o Ofício nº 183/16⁶, sem que houvesse qualquer resposta à correspondência registrada, em forma de Aviso de Recebimento (“AR”), por parte dos Correios.
- ii. Em 27.3.2017, foi enviado o Ofício nº 42/17⁷, tendo os Correios devolvido a correspondência com o aviso de que o destinatário teria se mudado (fl. 58).
- iii. Em 11.4.2017, foi enviado o Ofício nº 45/17⁸, última tentativa de comunicação por parte da CVM, tendo ocorrido retorno do AR dos Correios, porém sem qualquer resposta de Aminadabe Silva, o endereçado.

III. Termo de Acusação (Doc. SEI 0336147)

10. Quanto à materialidade da infração, após exame da proposta de investimento ofertada pela Greyfade, a SRE entendeu ter restado demonstrada a presença de todas as características de oferta de valor mobiliário, nos termos do inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76⁹, haja vista que o investimento se trata de (i) CICs formalizados por um conjunto de contratos; (ii) ofertados publicamente; e (iii) que geram aos adquirentes direito de remuneração cujos rendimentos teriam origem nos esforços de terceiros, no presente *caso* a Multipark, empresa operadora do Empreendimento.

11. Nessa linha, a SRE averiguou que o Contrato de Cessão de Direitos consistiria em um contrato de compra e venda de imóveis referente à aquisição, pela Greyfade, das 1.594 vagas de garagem existentes no Centro Empresarial Parque Cidade, celebrado em 15.12.2010. Por sua vez, o Contrato de SCP representaria um contrato modelo a ser assinado pelo investidor pessoa física, denominado "Sócio Participante", que adquirisse quotas do Empreendimento com a Greyfade, denominada no contrato como "Sócia

⁶ Ofício nº 183/2016/CVM/SRE/GER-3 (fls. 55-56).

⁷ Ofício nº 042/2017/CVM/SRE/GER-3 (fls. 59-60).

⁸ Ofício nº 045/2017/CVM/SRE/GER-3 (fls. 64-66).

⁹ 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

Ostensiva", a partir do qual haveria a previsão de ganhos a serem auferidos pelo adquirente.

12. Além disso, afirmou que os CICs relativos ao Empreendimento teriam sido ofertados indistintamente ao público em geral, inclusive por meio de *website* e vídeo publicitário (fls. 15-41), a partir dos quais a SRE pôde comprovar a prática de atos caracterizados como distribuição pública.

13. Nesse sentido, a área técnica constatou que a Greyfade apresenta o Empreendimento como uma oportunidade de investimento sólida, prometendo retorno financeiro rápido e seguro, além de que, no *website* analisado, averiguou a presença de apelo para o investimento em quotas de vagas de garagem do Centro Empresarial Parque Cidade, junto de incentivo aos interessados para que se tornassem “consultores” do Empreendimento, recebendo ganhos adicionais pela indicação de outros investidores (fls. 38-40).

14. Vale ressaltar que a divulgação da oferta por meio do *website* www.parkingstock.com.br/site não se encontrava mais disponível no momento de redação deste Relatório, de modo que a última verificação da vigência do *website* data de 2.6.2014. Por sua vez, o material publicitário da oferta inserido na plataforma digital “YouTube”, sob o endereço <https://youtu.be/yLhFxx2dFZc>, encontra-se disponível até a presente data¹⁰.

15. Diante do exposto, a área técnica concluiu ter ocorrido, no caso em análise, oferta pública irregular de valores mobiliários, dada a ausência do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03.

16. Quanto à autoria da infração, a SRE afirmou que a responsabilidade pela ocorrência do ilícito apontado deveria recair sobre a Greyfade e seu administrador, Aminadabe Silva.

17. Da análise dos principais contratos¹¹ que compõem os CICs relacionados ao Empreendimento, a área técnica aferiu que a aquisição de quotas do Empreendimento pelos investidores implicaria na sua adesão à sociedade em conta de participação firmada com a Greyfade, de modo que os ganhos por eles auferidos teriam origem na operação do estacionamento.

¹⁰ A última verificação realizada consta do momento de elaboração deste Relatório, em 7.1.2019.

¹¹ Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças (fls. 3-6) e Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (fls. 13-14).



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
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

18. Portanto, a SRE concluiu que a Greyfade figurava como parte nos CICs referentes ao Empreendimento, na qualidade de “Sócio Ostensivo”, de modo que se qualifica como sua ofertante, sendo, portanto, responsável por sua emissão.

19. Da mesma forma, na visão da área técnica, Aminadabe Silva, administrador da Greyfade, também deveria ser responsabilizado, uma vez que o art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03¹² considera o administrador da ofertante, dentro de suas competências legais e contratuais, responsável 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.

20. Ressalto que, embora devidamente intimados por meio de publicação no Diário Oficial da União de 16.11.2017 (doc. SEI nº 0390718), os Acusados não apresentaram suas razões de defesa.

IV. RESPONSABILIDADES

21. Diante de todo o exposto, propôs-se a responsabilização de **Greyfade Brasil Administração e Participações Ltda.** e de seu administrador **Aminadabe Firmino da Silva**, 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, o que é considerado infração grave nos termos do inciso II do art. 59 da mesma instrução.

V. MANIFESTAÇÃO DA PFE (DOC. SEI 0334821)

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

23. A PFE afirmou que o inciso VI do art. 6º da referida Deliberação não teria sido atendido por não constar do termo de acusação o rito eleito para o PAS, irregularidade remediada pela SRE com a alteração da peça acusatória, como se afere do Memorando nº 45/17¹³, de 10.8.2017, resultando no atendimento integral do disposto no referido inciso.

¹² 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.

¹³ Memorando nº 45/2017-CVM/SRE/GER-3 (Doc. SEI 0336184).



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

VI. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO (DOC. SEI 0605566)

24. 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 558/08¹⁴.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2019.

Carlos Alberto Rebello Sobrinho
DIRETOR RELATOR

¹⁴ 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.