



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

SUMÁRIO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2018/2316

SEI 19957.003331/2018-68

PROPONENTES:

LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA. (“LUFIMMA”), na qualidade de sociedade Incorporadora do empreendimento hoteleiro PERSONAL EXPRESS HOTEL e ofertante dos CICs a ele relacionados, e, seus Administradores Responsáveis, **GIANLUCA PIETTA, GIANMATEO PIETTA e GIANFILIPO PIETTA.**

ACUSAÇÃO:

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 nº400/03^[1] e sem a dispensa prevista no inciso I, do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76^[2] e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03^[3], o que é considerado infração grave nos termos do inciso II do art. 59 da mesma instrução, conforme responsabilidade prevista no art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03 (no caso dos Administradores Responsáveis).

PROPOSTA CONJUNTA:

Solicitam a aplicação de ADVERTÊNCIA e admitem, como medida intermediária, o pagamento de obrigação pecuniária no valor global de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a serem pagos em 10 (dez) parcelas iguais e sucessivas no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

PARECER DO COMITÊ:

REJEIÇÃO

RELATÓRIO

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2018/2316

SEI 19957.001575/2018-14

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso^[4] apresentada por LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA. (doravante denominada “LUFIMMA”), na qualidade de sociedade Incorporadora do empreendimento hoteleiro PERSONAL EXPRESS HOTEL (doravante denominado “PERSONAL”) e ofertante dos CICs a ele relacionados, e, seus Administradores Responsáveis, GIANLUCA PIETTA, GIANMATEO PIETTA e GIANFILIPO PIETTA, acusados nos autos do Termo de Acusação instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, por terem ofertado publicamente Contratos de Investimento Coletivo (“CICs”), sem a obtenção do registro, nos termos do art. 7º, §3º, da Deliberação CVM nº 390/01.

DOS FATOS

2. O processo teve origem^[5] em investigação sobre indícios de oferta irregular de contratos de investimento coletivo relacionados ao empreendimento hoteleiro PERSONAL.

3. Em 26.10.2015 e 03.12.2015, a SRE encaminhou Ofícios à LUFIMMA e a GIANLUCA PIETTA, solicitando manifestação sobre a infração, bem como que fossem encaminhadas, entre outras informações, (i) o modelo dos contratos de investimento utilizados no empreendimento e (ii) o nome e a qualificação completa da(s) pessoa(s) natural(ais) responsável(is) pela Oferta.

4. Em 04.03.2016, foi publicada a Deliberação CVM Nº 750, que determinou a todos os sócios, responsáveis, administradores e prepostos da LUFIMMA e a própria, que se abstivessem de ofertar ao público quaisquer valores mobiliários sem os devidos registros perante a CVM, alertando que a não observância da determinação acarretaria multa cominatória diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

5. Em 14.03.2016, foi encaminhada cópia da Deliberação CVM Nº 750 à LUFIMMA e a seus administradores.

6. A **dispensa de Registro** foi solicitada apenas em 05.07.2017 e **deferida em 05.12.2017**.

7. Em 26.04.2016, a SRE encaminhou Ofício à LUFIMMA e seus Administradores para que informassem: (i) as datas de início e de encerramento da oferta dos CICs do referido empreendimento; (ii) a quantidade total de unidades imobiliárias do empreendimento; (iii) o número de unidades imobiliárias ofertadas; e (iv) o número de unidades efetivamente vendidas.

8. Em 23.05.2016, a LUFIMMA informou que, das 120 unidades que compõem o Empreendimento, 52 unidades não estavam mais disponíveis.

9. De acordo com área técnica, das 52 unidades já alienadas, 14 aparecem em nome da “OCP – Administração e Participações Ltda.”, sociedade cujo responsável também é responsável pela LUFIMMA (razão pela qual não foram consideradas como tendo sido ofertadas publicamente) e 18 foram comercializadas antes de 12.12.2013 (data da publicação do Alerta ao Mercado referente a ofertas irregulares de investimento em empreendimentos imobiliários), o que significa que **20 unidades foram comercializadas após o Alerta ao Mercado da CVM, sendo que 5 (cinco) delas foram vendidas posteriormente à publicação da Deliberação CVM nº 734/15**.

10. Em resposta a novo Ofício da SRE, datado de 22.02.2018, LUFIMMA e GIANFILIPPO PIETTA alegaram, entre outras questões, que:

“(…) [a] **empresa cessou de imediato a oferta pública das unidades do empreendimento hoteleiro**, com retirada em todos os meios de comunicação, incluindo os meios eletrônicos (...), **em data de 05/04/2016** (...).

(...) **a última contratação com investidor do empreendimento foi celebrada em data de 12/06/2015, portando anterior a determinação de cessação da oferta pública**.

5) A partir disso, **a empresa passou a trabalhar no pedido de dispensa de registro da oferta pública**, o qual foi deferido em data de 05/12/2017.” (grifado)

DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

11. A 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 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, é

considerada infração grave nos termos do inciso II do art. 59 da mesma Instrução.

12. O artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/03 considera que os administradores do ofertante, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela referida Instrução.

13. A partir dos documentos encaminhados pelo ofertante, restou claro a existência de um investimento^[6], formalizado em contrato^[7] coletivo^[8], no qual foi oferecida remuneração^[9] aos investidores^[10] com origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros. Como o contrato foi ofertado publicamente^[11], o investimento no Empreendimento constitui contrato de investimento coletivo previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº 6.385/76, sendo, portanto, valor mobiliário. Entendimento reforçado em razão da necessidade de edição da *Stop Order* por meio da Deliberação CVM nº 750.

14. Por fim, a área técnica afirmou que existiu oferta pública irregular de valores mobiliários, tendo em vista que, posteriormente ao Alerta ao Mercado de 12.12.2013, houve a comercialização de 20 (vinte) unidades sem a obtenção de dispensa de registro, das quais 5 (cinco) após a edição da Deliberação CVM nº 734/15, datada de 17.03.2015.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

15. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização^[12] de LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA., GIANLUCA PIETTA, GIANMATEO PIETTA e GIANFILIPPO PIETTA, 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, conforme responsabilidade prevista no art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03 (no caso dos Administradores Responsáveis).

DA PROPOSTA CONJUNTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

16. Devidamente intimados, os PROPONENTES apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta de celebração de Termo de Compromisso onde alegaram, entre outras questões de mérito, que “*a última contratação com investidor do empreendimento foi celebrada no ano de 2014, portanto anterior à determinação de cessação da oferta pública*” e que inexistiu prejuízo “*de qualquer ordem aos investidores*”, razão pela qual propuseram que a CVM aplique “*advertência*”, bem como se comprometeram a prestar informações periódicas sobre o empreendimento, caso a CVM entenda pertinente.

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

17. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, § 5º), e conforme se verifica do PARECER n. 0105/2018/GJU – 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso, tendo concluído pela **existência de óbice legal** à celebração de Termo de Compromisso.

18. Quanto ao óbice apontado, a PFE/CVM esclareceu:

“(…) embora não tenha sido identificado prejuízo individualizado nos autos, não há proposta de compensação pelos danos difusos causados ao mercado de valores mobiliários. Nesse aspecto, **ressalto a impropriedade de se condicionar a celebração de termo de compromisso à aplicação de pena de advertência,**

conforme sugerido pelos proponentes.

Assim, **forçoso reconhecer a existência de óbice jurídico à celebração de termo de compromisso no presente caso**, tendo em vista o não cumprimento do requisito previsto no art. 11, § 5º, inciso II, da Lei nº 6.385/76.” **(grifado)**

DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA CONJUNTA DE TERMO DE COMPROMISSO

19. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 09.10.2018^[13], consoante faculta o §4º, do artigo 8º, da Deliberação CVM nº 390/01, decidiu negociar as condições da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada pelos PROPONENTES, em linha com casos precedentes^[14], e sugeriu o aprimoramento da proposta conjunta a partir da assunção de obrigação pecuniária no valor total de R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), em parcela única, distribuído da seguinte forma:

- (i) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), para LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA.;
- (ii) R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para GIANLUCA PIETTA;
- (iii) R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para GIANMATEO PIETTA; e
- (iv) R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para GIANFILIPO PIETTA.

20. A esse respeito, o CTC também destacou que os pagamentos deveriam ser realizados individualmente (por meio de GRUs individuais, nas quais deveriam constar os respectivos CNPJ e CPFs) em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio de seu órgão regulador, e concedeu prazo até o dia 22.10.2018 para que os proponentes apresentassem contraproposta.

21. Em 22.10.2019, os PROPONENTES apresentaram petição na qual, além de afirmarem estar cientes da negociação sugerida pelo Comitê, reiteraram os termos da proposta inicial por entenderem que seria “*cabível (...) a aplicação de advertência*”. Além disso, informaram que admitiam “*como medida intermediária, o pagamento de obrigação pecuniária*” no valor global de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser pago em 10 (dez) parcelas iguais e sucessivas no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

DA DELIBERAÇÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

22. O art. 9º da Deliberação CVM nº 390/01, com a redação dada pela Deliberação CVM nº 486/05, estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta de Termo de Compromisso, além da oportunidade e da conveniência em sua celebração, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto^[15].

23. No presente caso, considerando que não houve a adesão dos PROPONENTES à negociação sugerida pelo Comitê, a qual está em linha com precedentes^[16], em reunião realizada em 02.01.2019^[17], o Comitê deliberou pela rejeição da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada.

DA CONCLUSÃO

24. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 02.01.2019^[18], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **REJEIÇÃO da proposta conjunta de Termo de Compromisso** apresentada por **LUFIMMA INCORPORAÇÕES LTDA., GIANLUCA PIETTA, GIANMATEO PIETTA e GIANFILIPO PIETTA.**

[1] 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.

[2] 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;

[3] 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 divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

[4] A operadora hoteleira e o seu Administrador Responsável, que também foram acusados, apresentaram proposta conjunta, e, após receber mensagem, datada de 02.10.2018, do CTC informando da edição da Instrução CVM Nº 602, de 27.08.2018, que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro, bem como do julgamento pelo Colegiado da CVM, em 28.08.2018, do Processo Eletrônico SEI 19957.004522/2017-66, apresentaram a desistência da referida proposta.

[5] Processo de origem PA RJ-2015-10970, aberto em 20.10.2015.

[6] Os investidores aplicam recursos financeiros, através da aquisição de um apartamento, pelo preço ajustado. Após a conclusão da obra, os proprietários aportarão como capital as unidades imobiliárias em uma sociedade em conta de participação. A intenção de se obter um ganho derivado desse investimento fica evidenciada no interesse do adquirente do apartamento na geração de renda.

[7] Promessa de Compra e Venda, entre outros contratos relacionados ao empreendimento.

[8] Foi oferecido indistintamente a várias pessoas que poderiam adquirir apartamentos no empreendimento.

[9] Os investidores recebem remuneração advinda da administração da atividade hoteleira.

[10] Participação dos investidores na geração de renda do empreendimento hoteleiro. Os lucros gerados serão distribuídos aos Sócios Participantes (os proprietários dos apartamentos).

[11] Foi ofertado ao público em geral, inclusive, por meio dos *websites* <http://www.hotelpersonalexpress.com.br> e <http://www.lufimma.com.br/imovel-visualizar/personal-express/4#conteudo>.

[12] A operadora hoteleira e o seu Administrador Responsável, que também foram acusados, apresentaram proposta conjunta, e, após receber mensagem, datada de 02.10.2018, do CTC informando da edição da Instrução CVM Nº 602, de 27.08.2018, que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro, bem como do julgamento pelo Colegiado da CVM, em 28.08.2018, do Processo Eletrônico SEI 19957.004522/2017-66, apresentaram a desistência da referida proposta.

[13] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SEP, SFI, SMI, SNC e SPS.

[14] Processos SEI 19957.001575/2018-14 e SEI 19957.011318/2017-00.

[15] Os PROPONENTES não constam como acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM.

[16] Processos SEI 19957.001575/2018-14 e SEI 19957.011318/2017-00.

[17] Participaram da deliberação os membros do Comitê substitutos da SGE, SEP, SFI, SMI, SNC e SPS.

[18] Participaram da deliberação os membros do Comitê substitutos da SGE, SEP, SFI, SMI, SNC e SPS.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 28/02/2019, às 12:26, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vera Lucia Simões Alves Pereira de Souza, Superintendente em exercício**, em 28/02/2019, às 14:05, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Carlos Bezerra, Superintendente**, em 28/02/2019, às 15:10, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 28/02/2019, às 18:08, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 28/02/2019, às 18:49, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 28/02/2019, às 21:06, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **0703659** e o código CRC **EDA05754**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0703659** and the "Código CRC" **EDA05754**.*