



## 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](http://www.cvm.gov.br)

### PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ2018/1909

Reg. Col. nº 1116/18

**Acusados:** Transamérica Comercial e Serviços Ltda.

Paulo Celso Bertero

Heber Osvaldo Garrido Silva

**Assunto:** Apurar a eventual responsabilidade do operador hoteleiro e de seus administradores por suposta realização de oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo relativos a empreendimento hoteleiro.

**Diretora Relatora:** Flávia Perlingeiro

### VOTO

#### I. INTRODUÇÃO

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“Acusação” ou “SRE”) com objetivo de apurar a responsabilidade de Transamérica Comercial e Serviços Ltda. (“TCS” ou “Operadora Hoteleira”), na qualidade de operadora hoteleira do empreendimento Alphamondo Business, Commerce e Hotel - Transamérica Executive Rio das Ostras (“Empreendimento”), e de seus administradores, Paulo Celso Bertero (“Paulo Bertero”) e Heber Osvaldo Garrido Silva (“Heber Silva”) e, em conjunto com TCS e Paulo Bertero, “Acusados”)¹, pela realização de oferta de distribuição de contratos de investimento coletivo (“CICs”) sem a obtenção do registro previsto no art. 19² da Lei nº 6.385, de 07.12.1976, e no art. 2º³ da Instrução CVM nº 400, de 29.12.2003, e sem a dispensa prevista no art. 19, §5º, I⁴, da Lei nº 6.385/1976 e no art. 4º da ICVM nº 400/2003.⁵

¹ A incorporadora do Empreendimento e os seus administradores também foram acusados pela SRE, mas por terem firmado Termo de Compromisso o processo foi suspenso em relação a eles.

² Art. 19. Nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na Comissão.

³ 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.

⁴ 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; (...).

⁵ Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste Voto que não estiverem nele definidos têm o significado que lhes foi atribuído no relatório que o antecede (“Relatório”).



## 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](http://www.cvm.gov.br)

### II. EXAME DO MÉRITO

2. A Acusação imputou responsabilidade à Operadora Hoteleira por considerá-la ofertante dos CICs relacionados ao Empreendimento, bem como aos respectivos administradores, os Srs. Heber Silva e Paulo Bertero, na qualidade de diretores e por terem firmado, em nome da TCS, contratos que, segundo a SRE, teriam formalizado os CICs.

3. Em benefício da síntese, tendo em vista a consolidação de entendimento pelo Colegiado da CVM em diversos precedentes sobre a matéria<sup>6</sup>, deixo de repisar o debate acerca da caracterização da oferta de investimento em CICs hoteleiros e consequente necessidade de registro ou dispensa de registro pela CVM, para a realização de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei nº 6.385/1976 e da regulamentação aplicável.

4. Especificamente com relação ao papel exercido pelos Acusados no âmbito do Empreendimento, hoje também já se encontra sedimentado pelo Colegiado desta Autarquia entendimento no sentido de que, em regra, as atividades ordinariamente desempenhadas pelas operadoras hoteleiras não configuram verdadeiros atos de distribuição em ofertas públicas de CICs relacionados a empreendimentos hoteleiros, não estando abarcadas pelo disposto no art. 19, §1º<sup>7</sup>, da Lei nº 6.385/1976, e no art. 3º da ICVM nº 400/2003<sup>8</sup>.

5. Embora manifestações anteriores da CVM tenham atribuído à operadora hoteleira o *status* de co-ofertante<sup>9</sup>, a Instrução CVM nº 602, de 27.08.2018, que veio a regulamentar a oferta pública de distribuição de CICs hoteleiros, passou a definir como ofertante “*a sociedade incorporada ou qualquer outra pessoa que realize atos de distribuição pública de CIC hoteleiro*”<sup>10</sup> (Grifei). Assim, a não ser que pratique atos de distribuição pública, a operadora não é considerada ofertante.

6. Não se questiona que a operadora hoteleira desempenha um papel fundamental para o sucesso do empreendimento, tendo em vista a responsabilidade por sua administração após a

<sup>6</sup> v., p.ex., PAS CVM nº RJ2017/2225, j. em 28.08.2018 (esse caso envolvendo a própria TCS, em circunstâncias bastante semelhantes às deste PAS); PAS CVM nº RJ2018/324, j. em 30.10.2018; PAS CVM nº RJ2017/4412, j. em 30.10.2018; PAS CVM nº RJ2017/4779, j. em 11.12.2018; e PAS nº RJ2017/3091, j. em 26.03.2019.

<sup>7</sup> Art. 19, § 1º - São atos de distribuição, sujeitos à norma deste artigo, a venda, promessa de venda, oferta à venda ou subscrição, assim como a aceitação de pedido de venda ou subscrição de valores mobiliários, quando os praticarem a companhia emissora, seus fundadores ou as pessoas a ela equiparadas.

<sup>8</sup> Art. 3º São atos de distribuição pública a venda, promessa de venda, oferta à venda ou subscrição, assim como a aceitação de pedido de venda ou subscrição de valores mobiliários, de que conste qualquer um dos seguintes elementos: I - a utilização de listas ou boletins de venda ou subscrição, (...), destinados ao público, (...); II - a procura, no todo ou em parte, de subscritores ou adquirentes indeterminados para os valores mobiliários, (...); III - a negociação feita em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público (...); ou IV - a utilização de publicidade, oral ou escrita, cartas, anúncios, avisos, especialmente através de meios de comunicação de massa ou eletrônicos (...).

<sup>9</sup> v. Deliberação CVM nº 734/2015, item I, “a”, que se aplicava antes da edição da ICVM nº 602/18. Note-se que, neste caso, as vendas ocorreram entre 2013 e 2014; apenas 1 unidade vendida após a Deliberação CVM nº 734/2015.

<sup>10</sup> Art. 2º, inciso II.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

finalização e entrega da obra. Isso é corroborado pela inclusão, entre os documentos que devem instruir o pedido de registro da oferta, de declaração da operadora de que as informações relacionadas ao empreendimento e riscos a ele associados, constantes no prospecto e no estudo de viabilidade, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, consoante a ICVM nº 602/2018<sup>11</sup>.

7. Não obstante, no que tange às imputações feitas pela Acusação no caso em exame, observo que não há sequer indícios de que os Acusados tenham praticado qualquer ato de distribuição na oferta pública irregular de CICs hoteleiros relacionados ao Empreendimento.

8. Muito pelo contrário, restou comprovado, por farta documentação apresentada pela defesa<sup>12</sup>, que não estava no escopo das atividades da Operadora Hoteleira a participação em qualquer esforço de *marketing*, oferta ou venda das unidades autônomas. Note-se que, neste caso, a TCS sequer chegou a desempenhar suas atividades de administradora condominial, porque a construção e a incorporação foram paralisadas antes de o Empreendimento tornar-se operacional.

9. Além disso, por outro lado, a Acusação não trouxe aos autos qualquer evidência ou indício de que, na prática, os Acusados tenham atuado na distribuição pública dos CICs, ainda que fora do respectivo escopo contratual.

### III. CONCLUSÃO

10. Por todo o exposto e levando em consideração entendimento consolidado neste Colegiado, concluo que não cabe qualquer responsabilização dos Acusados no âmbito deste PAS por realização de oferta pública irregular de distribuição de CICs com relação ao Empreendimento.

11. Deste modo, voto pela **absolvição** da Transamérica Comercial e Serviços Ltda. e dos Srs. Paulo Celso Bertero e Heber Osvaldo Garrido Silva.

12. Por fim, impende comunicar o resultado deste julgamento ao Ministério Público Federal no Estado do Rio de Janeiro, em complemento ao Ofício nº 084/2018/CVM/SGE, de 03.05.2018<sup>13</sup>.

É como voto.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2019.

Flávia Sant'Anna Perlingeiro  
Diretora Relatora

<sup>11</sup> Art. 6º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro deve ser instruído com os seguintes documentos e informações: (...) VI – declaração de acordo com o Anexo 6-VI, assinada pelos administradores da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, devidamente qualificados; (...).

<sup>12</sup> Docs. SEI 0557355, 0557378, 0557386, 0557388, 0557391, 0557396, 0557401 e 0557402.

<sup>13</sup> Doc. SEI 0508260.