



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 Nº RJ 2018/2316

(Processo Eletrônico nº 19957.003331/2018-68)

Reg. Col. nº 1340/2019

Acusados: Lufimma Incorporações Ltda.

Personal Hotelaria S.A.

Gianluca Pietta

Gianmateo Pietta

Gianfilipo Pietta

Jerson Batista Martins

Assunto: Apurar eventual responsabilidade da incorporadora e da operadora hoteleira e seus respectivos administradores por oferta irregular de CIC hoteleiro (condo-hotel).

Diretor Relator: Gustavo Machado Gonzalez

RELATÓRIO

I. INTRODUÇÃO

1. Este processo Administrativo Sancionador foi instaurado pela Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (“SRE” ou “Acusação”) para apurar eventuais irregularidades na realização de oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CIC”) relacionados ao empreendimento hoteleiro Personal Express Hotel (“Empreendimento”).

2. Foram acusados tanto a incorporadora do Empreendimento, Lufimma Incorporações Ltda. (“Lufimma” ou “Incorporadora”) e seus administradores, Gianluca Pietta, Gianfilipo Pietta e Gianmateo Pietta, como também a operadora hoteleira, a Personal Hotelaria S.A. (“Personal” ou “Operadora Hoteleira”) e seu administrador Jerson Batista Martins (“Jerson Batista”).



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

3. Em resumo, SRE alega que os Acusados realizaram oferta de valores mobiliários sem prévia obtenção de registro ou de dispensa de registro para referida oferta.

4. Em todos os casos imputa-se responsabilidade pela violação ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003, e ao disposto no inciso I do §5º do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 4º da Instrução CVM nº 400/2003. Especificamente no tocante aos administradores das sociedades acusadas, a Acusação faz também referência ao artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/2003, que dispõe que os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas pelo referido normativo.

II. ORIGEM E FATOS

5. Este processo teve origem no Processo CVM nº RJ2015/10970, que investigou indícios de oferta pública irregular de CIC relacionados ao Empreendimento por meio de materiais de divulgação, em inobservância ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976.

6. De acordo com a Acusação, os CIC foram ofertados publicamente, inclusive por meio de site na internet, sem a prévia obtenção de registro ou de dispensa de registro para a referida oferta.

7. Por meio dos Ofício nº 714/2015/CVM/SRE e nº 781/2015/CVM/SRE, datados, respectivamente, de 26.10.2015 e 03.12.2015, a SRE solicitou à Lufimma e ao Sr. Gianluca Pietta, um de seus administradores, que apresentassem manifestação acerca da referida infração, acompanhada das informações e documentos que julgassem necessários, bem como (i) enviassem modelo dos contratos de investimento utilizados no Empreendimento; (ii) confirmassem o nome e a qualificação completa das pessoas físicas responsáveis pela oferta.

8. A partir da análise das respostas apresentadas, a SRE verificou que a Lufimma atuou como incorporadora e a Personal como operadora hoteleira do Empreendimento.

9. Em 04.03.2016, foi publicada a Deliberação CVM nº 750, que determinou que a Incorporadora, bem como seus sócios responsáveis, administradores e prepostos se abstivessem de ofertar ao público quaisquer valores mobiliários sem os devidos registros perante CVM, sob pena de incidência de multa cominatória diária no valor de R\$5.000,00



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

(cinco mil reais).¹

10. Em 26.04.2016, a SRE encaminhou o Ofício nº 64/2016/CVM/GER-3/SRE à Lufimma e a seus administradores para que informassem **(a)** as datas de início e de encerramento da oferta dos CICs do Empreendimento; **(b)** a quantidade total de unidades do Empreendimento, o número de unidades ofertadas e o número de unidades efetivamente vendidas. Foi solicitado, ainda, o encaminhamento de relação das unidades vendidas, os dados dos adquirentes e a data de venda de cada unidade.

11. Em resposta apresentada em 23.05.2016, a Lufimma informou que das 120 unidades que compõem o Empreendimento, 52 não estavam mais disponíveis.

12. Segundo apurado pela SRE, das 52 unidades alienadas, **(i)** 14 apareciam em nome da “OCP – Administração e Participações Ltda.”, sociedade cujo responsável também é responsável pela Lufimma – razão pela qual não foram levadas em consideração para fins da infração imputada neste processo, e **(ii)** 18 foram comercializadas antes de 12.12.2013, data de publicação no *website* da CVM do alerta ao mercado referente a ofertas irregulares de investimento em empreendimentos imobiliários (“Alerta ao Mercado”). Ou seja, 20 unidades foram comercializadas após o Alerta ao Mercado da CVM, sendo 5 delas vendidas posteriormente à publicação da Deliberação CVM nº 734/2015.

13. Em atendimento ao artigo 11 da Deliberação CVM nº 538/2008, a SRE encaminhou, em 20.02.2018, novos ofícios à Incorporadora e a seus administradores, bem como à Personal e a seu administrador solicitando maiores esclarecimentos acerca dos fatos objeto do presente processo. Em resposta, Lufimma e Gianfilipo Pietta alegaram, entre outras questões, que **(a)** em 05.04.2016, a Incorporadora cessou de imediato a oferta pública das unidades do Empreendimento, com a retirada em todos os meios de comunicação, incluindo os eletrônicos; **(b)** a última contratação com investidor foi celebrada em 12.06.2015, portanto, antes da determinação da CVM exigindo a cessação da oferta pública; e **(c)** a partir disso, a Lufimma passou a trabalhar no pedido de dispensa de registro da oferta pública, o qual foi apresentado em 05.07.2017 e deferido em 05.12.2017.

¹ A cópia de tal Deliberação foi encaminhada à Lufimma e a seus administradores em 14.03.2016, por meio do Ofício nº 28/2016/CVM/GER-3/SRE.



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. ACUSAÇÃO

14. A partir do exame dos documentos de oferta, a SRE analisou a proposta de investimento a fim de observar a existência das características de valores mobiliários, conforme previsto no artigo 2º, IX, da Lei nº 6.385/1976, que dispõe:

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.

15. Após análise, a área técnica entendeu que “como existe investimento, como investimento está formalizado em contrato, como o investimento é coletivo, como foi oferecida remuneração aos investidores, como a remuneração tem origem no esforço do empreendedor ou de terceiros e como o contrato foi oferecido publicamente, o investimento no Empreendimento constitui contrato de investimento coletivo, previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, sendo, portanto, valor mobiliário”.

16. Conforme apurado pela SRE, excluindo-se as 14 unidades autônomas alienadas para a OCP – Administração e Participações Ltda., cujo responsável também é responsável pela Lufimma, foram alienadas 20 unidades autônomas após a publicação do Alerta ao Mercado:

DATA	QUANTIDADE DE CICs COMERCIALIZADOS
Até 12.12.2013 (Alerta ao Mercado)	18
Entre 13.12.2013 e 31.01.2014	1
fev/2014	0
mar/2014	2
abr/2014	0
mai/2014	1
jun/2014	0
jul/2014	0
ago/2014	1
set/2014	0
out/2014	3
nov/2014	0



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

dez/2014	3
jan/2015	3
fev/2015	0
mar/2015	4
abr/2015	0
mai/2015	0
jun/2015	2
Total após o Alerta ao Mercado	20

17. Diante disso, a Acusação concluiu ter restado configurada a realização de oferta pública irregular de valores mobiliários, sem o prévio registro exigido pelo artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003.

18. Com efeito, após a análise dos documentos relacionados à oferta, notadamente, a “Promessa de Compra e Venda”, em que a Lufimma figura como “Promitente Vendedora e Incorporadora” e o “Contrato de Assessoramento e Gestão de Empreendimento Hoteleiro” em que a Lufimma figura como “Contratante”, a SRE constatou que a autoria da infração pela Lufimma restaria caracterizada por conta de sua atuação como incorporadora do Empreendimento.

19. Já a autoria da infração pela Personal estaria configurada em razão de sua posição como operadora hoteleira do Empreendimento, tendo figurado como parte no “Contrato de Assessoramento e Gestão do Empreendimento Hoteleiro”, além de ter ficado clara, por conta dos termos da “Promessa de Compra e Venda”, a relação estabelecida entre a Personal e os adquirentes desde sua aceitação ao CIC.

20. Ainda, o artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/2003 dispõe que os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e societárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas pela referida instrução. Dessa forma, na visão da SRE, os Srs. Gianluca Pietta, Gianmateo Pietta, Gianfilipo Pietta, diretores da Lufimma, e o Sr. Jerson Batista Martins, diretor da Personal, devem ser responsabilizados pela mesma imputação atribuída às sociedades que administram.

21. Por todo o exposto, a SRE propôs responsabilizar os Acusados pela realização de oferta de valores mobiliários 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, o



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

que é considerado infração grave nos termos do inciso II do artigo 59 da mesma instrução.

22. Por fim, tendo em vista os indícios de crime de ação penal pública, a Acusação sugeriu o envio de comunicação ao Ministério Público Federal.

IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE

23. Em 25.04.2018, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE”) entendeu que a peça acusatória preenchia os requisitos constantes dos artigos 6º e 11 da Deliberação CVM nº 538/2008.²

V. DEFESA

24. Os acusados apresentaram defesa conjunta em 02.07.2018.

25. Inicialmente, a defesa argumentou que, até 2013, não havia nenhuma referência ou controle por parte da CVM em relação aos empreendimentos denominados condo-hotéis, quando então a autarquia passou a alertar que este tipo de empreendimento entraria no conceito de contrato de investimento coletivo.

26. Em seguida, teceu algumas considerações sobre as interações com a área técnica que precederam a acusação. Foi então, por meio do Ofício nº 714/2015/CVM/SRE, recebido em 06.11.2015, que a autarquia solicitou informações sobre o Empreendimento, as quais teriam sido devidamente prestadas pela Lufimma. Segundo a defesa, a partir dos esclarecimentos prestados, a CVM encaminhou o Ofício nº 28/2016/CVM/GER-3-SRE manifestando seu entendimento pela necessidade de registro, bem como determinando a imediata cessação da oferta pública – o que teria sido prontamente acatado pela Lufimma, que procedeu à retirada em todos os meios de comunicação, incluindo os meios eletrônicos, do material publicitário referente à oferta.

27. Ressaltou, ainda, que a última contratação com investidor do Empreendimento teria ocorrido no ano de 2014, portanto, antes da determinação de cessação da oferta pública. A partir de então, a Lufimma teria passado a trabalhar no pedido de dispensa de registro da oferta pública, o qual foi deferido no ano de 2017.

28. Em seguida, a defesa procedeu a uma análise dos julgados da CVM que trataram de pedidos de dispensa de registro de ofertas públicas de condo-hotéis entre 2014 e os primeiros

² Parecer nº 00052/2018/GJU-4/PFE-CVM/PGF/AGU



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

meses de 2015, período em que a autarquia emitiu nove decisões.

29. Nesse contexto, a defesa argumentou que, à época da elaboração e início da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento, não havia critérios ou requisitos para a dispensa de registro, pois “não havia nenhuma regra específica para a dispensa de registro de condo-hotéis” – o que somente teria mudado com a publicação da Deliberação CVM nº 734, em 19.03.2015, que veio regular de forma específica o procedimento de pedido de dispensa.

30. Nesse sentido, segundo a defesa, somente a partir da Deliberação CVM nº 734/2015 a autarquia teria passado a fiscalizar e a tratar tais empreendimentos com critérios objetivos. Reforçou, ainda, que o Empreendimento apenas teria sido lançado e tido suas unidades negociadas antes da referida deliberação – razão pela qual não teria restado configurado descumprimento a nenhuma determinação ou orientação expedida pela CVM, sendo descabida a alegação de prática contrária à Lei nº 6.385/1976.

31. No que diz respeito ao papel da operadora hoteleira, a defesa ressaltou que a Personal não teve qualquer participação na oferta do empreendimento, limitando-se a “firmar contrato garantindo a operação quando da sua conclusão”.

32. Destacou, ainda, que a operadora hoteleira não figuraria como parte dos contratos de promessa de compra e venda, tampouco teria participado de qualquer ação comercial ou publicitária. Ademais, à luz do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976, somente são passíveis de responsabilização a companhia emissora do valor mobiliário e seus responsáveis, não podendo a Personal ser enquadrada no § 2º do artigo 19 da Lei, pelo qual se estabelece a responsabilidade por equiparação.

33. Considerando a eventual aplicação de penalidade, a defesa alegou que a advertência seria a única sanção aplicável para o presente caso, na medida em que **(i)** a CVM não tinha, até o lançamento do Empreendimento, posicionamento claro sobre a matéria, o qual foi formado somente a partir da Deliberação nº 734/2015; **(ii)** a partir da notificação da CVM, a oferta pública foi cessada e nenhuma unidade comercializada; e **(iii)** não haveria nenhum prejuízo aos aderentes dos CICs, principalmente porque os valores pagos estariam vinculados a unidade imobiliária autônoma.

34. Diante do exposto, a defesa requereu, em suma, que **(i)** fosse acolhida, de forma preliminar, a exclusão da Personal e seu representante legal, na medida em que não



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

participaram da oferta sob nenhuma forma; **(ii)** fosse extinto o processo administrativo sancionador sem aplicação de penalidades; e **(iii)** alternativamente, entendendo pela aplicação de penalidades, que fosse limitada à penalidade de advertência.

VI. PROPOSTAS DE TERMO DE COMPROMISSO

35. Em 31.07.2018, os acusados apresentaram, conjuntamente, proposta de termo de compromisso, por meio da qual propuseram **(i)** a aplicação de advertência, nos termos da Lei nº 6.385/1976; **(ii)** a prestação de informações periódicas acerca do Empreendimento, caso a CVM entendesse pertinente; **(iii)** que a celebração do termo de compromisso não importasse em reconhecimento ou confissão quanto à matéria fática discutida no âmbito do processo; e **(iv)** o arquivamento do processo administrativo sancionador.

36. Após análise, a PFE, por meio do Parecer nº 00105/2018/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU verificou a existência de óbice legal à celebração do termo de compromisso, nos termos propostos pelos acusados.

37. Em 02.10.2018, a Gerência Geral de Processos enviou correspondência eletrônica à Personal e a seu administrador, com o intuito de verificar se subsistiria o interesse de ambos na celebração de termo de compromisso, tendo em vista a edição da Instrução CVM nº 602/2018, que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro, bem como do julgamento proferido no PAS nº 19957.004522/2017-66.

38. Em resposta apresentada em 05.10.2018, Personal e Jerson Batista manifestaram a desistência da proposta de termo de compromisso originalmente apresentada.

39. Em reunião realizada em 09.10.2018, o Comitê de Termo de Compromisso decidiu negociar as condições da proposta apresentada pela Lufimma e seus administradores, tendo sugerido um aprimoramento de seus termos. Com efeito, sugeriu que fosse assumida obrigação pecuniária no valor total de R\$305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), em parcela única, a ser paga da seguinte forma: **(i)** R\$200.000,00 (duzentos mil reais) pela Lufimma; **(ii)** R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por Gianluca Pietta; **(iii)** R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por Gianfilipo Pietta; e **(iv)** R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por Gianmateo Pietta.

40. Por sua vez, em 22.10.2018, os acusados apresentaram ao Comitê de Termo de Compromisso contraproposta, por meio da qual reiteraram os termos da proposta inicial, por entenderem ser cabível a aplicação de advertência, e se comprometeram ao pagamento de



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

obrigação pecuniária no valor global de R\$100.000,00 (cem mil reais), a serem pagos em dez parcelas iguais e sucessivas de R\$10.000,00 (dez mil reais).

41. Em reunião realizada em 02.01.2019, o Comitê de Termo de Compromisso deliberou pela rejeição da nova proposta de termo de compromisso apresentada por Lufimma e seus administradores responsáveis.

42. Na reunião de 12.03.2019, acompanhando o parecer do Comitê de Termo de Compromisso, o Colegiado, por unanimidade, deliberou pela rejeição da referida proposta de termo de compromisso.

VII. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO

43. Na mesma reunião do Colegiado, realizada em 12.03.2019, fui designado relator deste processo.

É o Relatório.

Rio de Janeiro, 1º de outubro de 2019

Gustavo Machado Gonzalez

Diretor Relator