



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

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957.007937/2016-19

Reg. Col. 0719/17

Acusados: RS Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda.
Orgbristol - Organizações Bristol Ltda.

Assunto: Apurar eventual responsabilidade por oferta pública de CIC hoteleiro (condo-hotel) sem a obtenção de registro ou dispensa.

Diretora Relatora: Flávia Perlingeiro

RELATÓRIO

I. OBJETO

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 RS Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda. (“SPE Amazonas” ou “Incorporadora”), na qualidade de incorporadora, e de Orgbristol - Organizações Bristol Ltda., na qualidade de operadora hoteleira (“Bristol” ou “Operadora Hoteleira” e, em conjunto com RS Amazonas, “Acusadas”), com relação ao empreendimento Bristol Convention Hotel (“Empreendimento”), pela realização de oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CICs”), sem a obtenção do registro de que trata o art. 19¹ da Lei nº 6.385, de 07.12.1976, e o art. 2^o da Instrução CVM (“ICVM”) nº 400, de 29.12.2003, e sem a dispensa prevista no art. 19, §5º, I³, da Lei nº 6.385/76, e no art. 4º da ICVM nº 400/03⁴.

¹Art. 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.

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 divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta 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

www.cvm.gov.br

II. ORIGEM E FATOS

2. Este PAS é oriundo do Processo CVM nº RJ2014/3292, que tratou da investigação de indícios de oferta pública irregular de CICs relativos ao Empreendimento, realizada inclusive por meio do site www.bristolconventionhotel.com.br⁵.

3. No início da fase de apuração, com base nas informações então disponíveis no referido *website*, a SRE identificou como construtora/incorporadora a empresa Sandro Pimenta Ltda. e, como operadora hoteleira, a companhia A Allia Hotels S.A., tendo a essas solicitado, por meio do Ofício CVM/SRE/Nº133/2014⁶, de 27.03.2014, reiterado pelo Ofício CVM/SRE/Nº209/2014⁷, de 15.04.2014, informações acerca da infração, bem como:

- a. o encaminhamento de modelo dos contratos de investimento utilizados no empreendimento em exame;
- b. a confirmação do nome e qualificação completa das pessoas físicas e jurídicas intimadas; e
- c. a confirmação do nome e qualificação completa das pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela oferta.

4. A resposta foi encaminhada pela SPE Amazonas⁸, em 17.04.2014, informando ter tomado conhecimento do Ofício encaminhado às empresas acima referidas, e se apresentando como a “*incorporadora do imóvel onde foi edificado o Condomínio do Bristol Convention Hotel, registrada no Registro de Imóveis do 7º Ofício da Comarca de Belo Horizonte-MG.*”, bem como indicando a Bristol como a “*empresa que irá administrar o Condomínio/Empreendimento*”.

5. A resposta foi complementada, em 29.07.2014, com o envio de mensagem eletrônica com as minutas dos Contratos de Compra e Venda e de Locação, que confirmavam a condição de incorporadora da SPE Amazonas e de operadora hoteleira da Bristol⁹.

6. Quase dois anos depois, em 10.05.2016, a área técnica solicitou¹⁰, novamente às empresas Construtora e Incorporadora Sandro Pimenta Ltda. e A Allia Hotels S.A., as seguintes informações adicionais:

- a. as datas de início e de encerramento da oferta dos CIC empreendimento;
- b. o número total de unidades do empreendimento, o número de unidades

⁵ Doc. SEI 0180658, fls. 1-4.

⁶ Doc. SEI 0180658, fls. 6.

⁷ Doc. SEI 0180658, fls. 12.

⁸ Doc. SEI 0180658, fls. 16-28.

⁹ Doc. SEI 0180658, fls. 29-37.

¹⁰ Ofício nº 87/2016/CVM/SRE/GER-3, Doc. SEI 0180658, fls. 38-40.



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

ofertadas e o número de unidades efetivamente vendidas;

- c. a relação de unidades vendidas, o CPF/CNPJ dos adquirentes e a data de venda de cada unidade.

7. Diante da ausência de resposta, a SRE enviou novo ofício¹¹, a tais empresas, reiterando as solicitações de 10.05.2016.

8. Em 09.08.2018 a resposta¹² foi enviada pela SPE Amazonas, informando que a construção havia sido concluída e entregue aos proprietários no mês de maio de 2014, bem como trazendo anexa cópia da matrícula no Registro Geral de Imóveis de uma das unidades comercializadas¹³ e a relação completa dos compradores, com as respectivas datas de aquisição, a partir da qual a área técnica elaborou a tabela reproduzida abaixo.

DATA	CIC's Comercializados
Até 12/12/2013	72
Entre 13/12/2013 e 31/01/2014	0
fev/14	1
mar/14	0
abr/14	0
mai/14	0
jun/14	1
jul/14	0
ago/14	2
set/14	0
out/14	0
nov/14	0
dez/14	0
jan/15	1
Total	77

9. Em 23.09.2016, a SRE oficiou as Acusadas¹⁴, para que prestassem esclarecimentos sobre eventual infração ao art. 19 da Lei nº 6.385/1976, por oferta pública de CICs relativos ao Empreendimento, com fundamento no disposto no inciso II do art. 9º da Lei nº 6.385/1976 e no art. 11 da então vigente Deliberação CVM nº 538/2008, bem como solicitando:

¹¹ Ofício nº 153/2016/CVM/SER, Doc. SEI 0180658, fls. 41-43.

¹² Doc. SEI 0180658, fls. 44-50.

¹³ Doc. SEI 0180658, fl. 50.

¹⁴ Ofício nº 190/2016- CVM/SRE/GER-3, Doc. SEI 0180658, fls. 51-52.



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

- a. cópia dos contratos de constituição de Sociedade em Conta de Participação, relativos ao Empreendimento;
- b. informação a respeito do status das 52 unidades autônomas que não tinham sido vendidas, uma vez que no endereço eletrônico indicado encontrava-se a informação de que o Empreendimento havia sido 100% vendido;
- c. que o endereço eletrônico <http://www.bristolconventionhotel.com.br> fosse indisponibilizado.

10. Nos dias 13 e 18.10.2016, as Acusadas apresentaram manifestação¹⁵, que tinha como anexo cópia do Contrato Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – SCP do Empreendimento (“Contrato de Constituição de SCP”), e informaram acerca da não comercialização das 52 unidades restantes e da indisponibilização do referido *website*.

11. As Acusadas esclareceram, ainda, que o Empreendimento estava em funcionamento desde maio de 2014, tendo a Bristol sido contratada como administradora após sua conclusão. O Contrato de Constituição de SCP somente teria sido apresentado aos condôminos para celebração em março de 2014, facultando a adesão ao *pool* do Empreendimento a quem se interessasse.

III. ACUSAÇÃO

12. Consoante a Acusação, os instrumentos utilizados na captação de recursos para o Empreendimento configuraram CICs, constituindo valores mobiliários nos termos do inciso IX do art. 2º da Lei 6.385/76¹⁶, uma vez respondidos, positivamente, os seguintes questionamentos:

- a. **Há investimento?** Sim. Os investidores aplicam recursos financeiros. A intenção de se obter um ganho derivado desse investimento fica evidenciada na previsão de pagamento de remuneração conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Locação (fl. 36 do Processo RJ-2014-3292) e item 3 – Da Distribuição dos Lucros do Contrato de Constituição de SCP (fl. 67 do Processo RJ-2014-3292).
- b. **Esse investimento foi formalizado por um título, ou por um contrato?** Sim, o Contrato de Compra e Venda (fls. 30/34 do Processo RJ-2014-3292), o Contrato de Locação (fls. 35/37 do Processo RJ-2014-3292) e o Contrato de Constituição de SCP (fls. 60/87 do Processo RJ-2014-3292).
- c. **O investimento foi coletivo?** Sim, na medida em que foi oferecido indistintamente ao público em geral, inclusive por meio do website <http://www.bristolconventionhotel.com.br> (fls. 1/4 do Processo RJ-2014-3292)

¹⁵ Doc. SEI 0180658, fls. 54-87.

¹⁶ 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

www.cvm.gov.br

- d. **Alguma forma de remuneração foi oferecida aos investidores?** Sim. Há o pagamento de aluguel e distribuição de lucros, conforme indicado acima.
- e. **A remuneração oferecida tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros?** Sim, como fica claro a partir da leitura do item 1.2 do Contrato de Constituição de SCP (fls. 64/65 do Processo RJ-2014-3292), que traz o seguinte texto:
- “A BRISTOL foi contratada para administrar o CONDOMÍNIO, acima identificado, e operar o seu “POOL DE LOCACAO”, nos moldes de um CONDO-HOTEL, doravante, referido, simplesmente, como CONDO-HOTEL (POOL) ou SOCIEDADE (SCP), com o mesmo propósito”.*
- f. **Os contratos foram ofertados publicamente?** Sim, a proposta de investimento foi ofertada ao público em geral por meio do website supracitado.

13. Assim, segundo a SRE, os CICs relacionados ao Empreendimento eram compostos por três contratos principais a compor o investimento no Empreendimento ofertados publicamente, enquadrando-se no conceito de valor mobiliário, quais sejam: (i) Contrato de Compra e Venda¹⁷; (ii) Contrato de Locação¹⁸; e (iii) e Contrato de Constituição de SCP¹⁹.

14. Já no que se refere à autoria, a SRE concluiu pela responsabilidade: (i) da SPE Amazonas, na qualidade de incorporadora, reconhecida na carta resposta de 17.04.2016²⁰ e demonstrada por meio do Contrato de Constituição de SCP no qual figurava como “Promissária Vendedora”; e (ii) da Bristol, pela clara relação estabelecida com os adquirentes desde suas adesões aos CICs, o que se depreende dos materiais de divulgação utilizados na oferta²¹ e de algumas das cláusulas dos principais contratos que compunham os CICs, quais sejam:

- a. Item (5.1, c) do Contrato de Compra e Venda²²:

“5.1 A cessão de direito e obrigações do presente contrato, sob pena de nulidade absoluta, condiciona-se ao atendimento das seguintes condições:

(...)

c) Irrevogável e irretratável adesão do cessionário aos termos e condições do presente contrato de Promessa de

¹⁷ Doc. SEI 0180658, fls. 30-34.

¹⁸ Doc. SEI 0180658, fls. 35-37.

¹⁹ Doc. SEI 0180658, fls. 60-87.

²⁰ Doc. SEI 0180658, fls. 54-87.

²¹ Às fls. 1-4 do Processo RJ-2014-3292.

²² Doc. SEI 0180658, fls. 32.



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

Compra e Venda, à Convenção condominial, à Sociedade em Conta de Participação e ao “pool”.

b. Trecho do Contrato de Locação²³:

“5 - Considerando que a Bristol foi contratada para administrar o mencionado condomínio, este autoriza, como Administradora, ora locatária, a formar um sistema de locação em grupo – pool, que consiste no agrupamento das unidades autônomas de todos os proprietários interessados na exploração locatícia de seus apartamentos, como apart-hotel.”.

c. Trecho do Contrato de Constituição de SCP²⁴:

“2.3.1 A SOCIEDADE (SCP) tem por finalidade formalizar o CONDO-HOTEL (POOL) supra referido, cujo objeto é promover locações temporárias dos imóveis dos PARTICIPANTES, identificados no Termo de Adesão a ela, nos moldes da exploração do ramo hoteleiro, que a BRISTOL empreenderá, em seu nome, como sócia ostensiva, assim como, as demais operações inerentes, acessórias e complementares da atividade hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia, da forma pactuada com o CONDOMÍNIO ou com terceiros.”

15. Por tais razões, a SRE imputou responsabilidade à SPE Amazonas e à Bristol pela realização de oferta pública de valores mobiliários, sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e art. 2º da ICVM nº 400/03 e sem a dispensa prevista no art. 19, I, do § 5º, da Lei nº 6.385/76, e no art. 4º da ICVM nº 400/03, constituindo infração grave conforme estabelecido nos termos do inciso II, do art. 59, da referida Instrução.

IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE

16. A Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE-CVM”), ao examinar o Termo de Acusação, entendeu estarem preenchidos todos os requisitos constantes dos art. 6º e 11 da então vigente Deliberação CVM nº 538/2008²⁵, bem como recomendou o envio de Ofício ao Ministério Público Federal em Minas Gerais em razão da existência de indícios de crime de ação penal pública, nos termos do art. 7º, II, da Lei nº 7.492/1986. A comunicação foi efetuada em 14.12.2016, por meio do envio do Ofício nº 202/2016/CVM/SGE²⁶.

²³ Doc. SEI 0180658, fls. 35..

²⁴ Doc. SEI 0180658, fls. 65-66.

²⁵ Docs. SEI 0190454, 0190455 e 0190456.

²⁶ Doc. SEI 0200892.



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

V. RAZÕES DE DEFESA

17. Em 22.02.2017, as Acusadas apresentaram tempestivamente defesa conjunta²⁷, na qual aduziram a nulidade do Termo de Acusação alegando não ter sido concedida oportunidade às Acusadas de realizarem defesa prévia, nos termos do art. 11 da Deliberação CVM nº 538/2008²⁸, uma vez que somente foram solicitadas informações.

18. Além disso, questionaram a condução do caso pela Acusação, por entenderem que essa: (i) teria ignorado a real intenção das partes, a boa-fé e a transparência; e (ii) não teria informado que a SPE Amazonas teria que suspender a comercialização dos apartamentos.

19. A esse respeito, as Acusadas fizeram referência à resposta dada ao ofício datado de 27.03.2014, na qual constavam informações sobre a natureza, a forma e a criação do Empreendimento, bem como documentos a ele referentes, para concluir que, de posse dessas informações, a CVM deveria ter solicitado a suspensão das vendas, caso entendesse se tratar de “oferta pública de valor mobiliário”, o que não ocorreu.

20. Sutenteram, ainda, que a retirada do anúncio do *website* teria sido providenciada pela SPE Amazonas, por iniciativa própria, após recebimento do supracitado ofício, o que seria demonstrado pela inexistência de quaisquer menções a publicidades no segundo ofício da CVM.

21. Complementarmente, alegaram que não haveria que se falar em CICs, pois o Empreendimento seria regido pela Lei nº 4.951/64 e pelo Código Civil, visto que “*Os compradores possuem suas respectivas escrituras publicadas de compra e venda do imóvel, individualizado e autônomo, com se infere da Convenção de Condomínio, Registro e Certidão de Matrícula.*”.

22. A respeito das cinco unidades vendidas após o envio do primeiro ofício pela CVM, ponderaram que inexistem nos autos provas de que foram comercializadas em virtude de oferta pública, não se admitindo tal presunção. Ademais, uma vez finalizada a obra, não haveria como “*simplesmente dizer, agora a construtora não pode mais vender*”, uma vez que 72 unidades já haviam sido comercializadas, sendo apenas 5 após o primeiro ofício.

23. De resto, afirma a defesa não se poder qualificar a Bristol como ofertante dos cinco apartamentos vendidos após sua contratação para administrar o condomínio e gerir o *pool* de locações, já que não há nos autos qualquer prova de sua participação ou de anúncios de venda.

24. Também foi destacada a realização de assembleias de condôminos elegendo síndico e

²⁷ Doc. SEI 0873997.

²⁸ Art. 11. Apurados indícios suficientes quanto à autoria e à materialidade da infração, a SPS deverá elaborar peça de acusação, observando o disposto nos arts. 5º, 6º e 7º 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

www.cvm.gov.br

membros do conselho de condomínio e que os proprietários dos apartamentos locaram seus imóveis e participaram do *pool* de locações por vontade própria.

25. Por fim, a defesa alegou não estarem configurados os conceitos referidos no item 24 do Termo de Acusação²⁹, pois a real intenção da SPE Amazonas era apenas edificar um prédio com apartamentos, lojas e garagens, conforme informado desde a primeira resposta às solicitações feitas pela CVM e que, adotada a linha da Acusação, as construtoras não poderiam mais construir prédios de salas ou outros empreendimentos regidos pela Lei nº 4.951/64.

26. Por fim, os Acusados requereram a “*produção de prova oral e documental*”.

VI. DISTRIBUIÇÃO

27. Na reunião do Colegiado de 26.06.2017, este processo foi originalmente distribuído ao então Diretor Pablo Renteria, a quem substituí no Colegiado. Ao final do seu mandato – e antes de minha posse – este processo foi provisoriamente redistribuído, conforme o à época disposto no art. 10 da Deliberação CVM nº 558/2008, até que, no dia 19.03.2019, fui designada sua relatora. Na mesma data, também fui designada relatora do Processo CVM SEI nº 19957.004542/2017-37, a este conexo por apurar a responsabilidade dos administradores das Acusadas pelos mesmos fatos.

VII. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVAS

28. No dia 19.11.2019, o Colegiado decidiu³⁰, por unanimidade, indeferir o pedido de produção de provas complementares, tendo em vista seu caráter genérico, a impossibilitar uma análise adequada da pertinência da referida produção de provas para fins de esclarecimento dos fatos investigados, tendo em vista que não foram indicadas, de forma específica e fundamentada, as provas que pretendiam produzir.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2019.

Flávia Sant’Anna Perlingeiro

Diretora Relatora

²⁹ O item 24 do Termo de Acusação (Doc. SEI 0180659) foi reproduzido, em parte, no item 10 deste relatório e reflete as razões pelas quais, para a SRE, a estrutura de captação de investimentos do Empreendimento configurou os CICs.

³⁰ Doc. SEI 0890127.