



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 19957.004542/2017-37

(RJ2017/2236)

Reg. Col. 0804/17

Acusados: José Adalto Silva
Renato Sérgio Lopes Pimenta
Sandro Alex Lopes Pimenta

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 José Adalto Silva (“José Silva”), na qualidade de diretor presidente da Orgbristol - Organizações Bristol Ltda. (“Bristol” ou “Operadora Hoteleira”); de Renato Sérgio Lopes Pimenta (“Renato Pimenta”) e de Sandro Alex Lopes Pimenta (“Sandro Pimenta”), na qualidade de administradores da RS Amazonas Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda. (“SPE Amazonas” ou “Incorporadora”), pela realização de oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CICs”), sem a obtenção do registro previsto no art. 19¹ da Lei nº 6.385, de 07.12.1976, e no 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 400/03, com relação ao empreendimento Bristol Convention Hotel (“Empreendimento”).

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.

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; (...).



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.br⁴, quanto ao que a SRE concluiu pela existência de oferta pública irregular de CICs hoteleiros.

3. Os mesmos fatos investigados deram origem a dois termos de acusação distintos, que ensejaram a tramitação de processos sancionadores apartados, mas que foram distribuídos por conexão e que estão sendo julgados nesta mesma data. Em 27.10.2016, no âmbito do PAS SEI nº 19957.007937/2016-19, foram acusadas SPE Amazonas e Bristol, ou seja, as pessoas jurídicas responsáveis, respectivamente, pela incorporação e pela operação do Empreendimento. Já em 01.06.2017, no âmbito deste PAS, foram acusados os responsáveis, pessoas naturais, Renato Pimenta, Sandro Pimenta e José Silva (“Acusados”), os dois primeiros na qualidade de diretores da Incorporadora e o terceiro na qualidade de diretor presidente da Operadora Hoteleira.

4. No início da fase de apuração, com base nas informações então disponíveis no *website* www.bristolconventionhotel.com.br, a SRE identificou como construtora e incorporadora a empresa Sandro Pimenta Ltda. e, como operadora hoteleira, a A Allia Hotels S.A., tendo a essas solicitado, por meio do Ofício CVM/SRE/Nº133/2014⁵, de 27.03.2014, reiterado pelo Ofício CVM/SRE/Nº209/2014⁶, de 15.04.2014, informações acerca da referida 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.

5. A resposta foi encaminhada pela SPE Amazonas⁷, em 17.04.2014, informando ter tomado conhecimento do Ofício encaminhado à Sandro Pimenta Ltda e à A Allia Hotels S.A., 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.*”, indicando a Bristol como a “*empresa que irá administrar o Condomínio/Empreendimento*”.

⁴ Doc. SEI 0282660, fls. 1-4.

⁵ Doc. SEI 0282660, fls. 6.

⁶ Doc. SEI 0282660, fls. 12.

⁷ Doc. SEI 0282660, fls. 16-28.



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

6. 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 Bristol⁸.

7. Quase dois anos depois, em 10.05.2016, a área técnica solicitou⁹, novamente às empresas Construtora e Incorporadora Sandro Pimenta Ltda. e A Allia Hotels S.A., o seguinte:

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

8. Diante da ausência de resposta, a SRE enviou novo ofício¹⁰, a tais empresas, reiterando as solicitações de 10.05.2016.

9. Em 09.08.2018, a resposta¹¹ 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 anexas cópia da matrícula no Registro Geral de Imóveis de uma das unidades comercializadas¹² 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

⁸ Doc. SEI 0282660, fls. 29-37.

⁹ Ofício nº 87 /2016/CVM/SRE/GER-3, Doc. SEI 0282660, fls. 38-40.

¹⁰ Ofício nº 153/2016/CVM/SER, Doc. SEI 0282660, fls. 41-43.

¹¹ Doc. SEI 0282660, fls. 44-50.

¹² Doc. SEI 0282660, fl. 50.



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

dez/14	0
jan/15	1
Total	77

10. Em 23.09.2016, a SRE oficiou a Incorporadora e a Operadora Hoteleira¹³, 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 Deliberação CVM nº 538/2008, bem como solicitando:

- 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; e
- c. que o endereço eletrônico <http://www.bristolconventionhotel.com.br> fosse indisponibilizado.

11. Nos dias 13 e 18.10.2016, SPE Amazonas e Bristol apresentaram manifestação¹⁴, 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 *website*.

12. 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.

13. Em 27.03.2017, foi expedido o Ofício nº 40/2017/CVM/SRE/GER-3 oportunizando aos Acusados manifestar-se sobre os fatos, nos termos do art. 11 da Deliberação CVM nº 538/08¹⁵, não tendo sido recebidas respostas.

III. ACUSAÇÃO

14. 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:

¹³ Ofício nº 190/2016- CVM/SRE/GER-3, Doc. SEI 0282660, fls. 51-52.

¹⁴ Doc. SEI 0282660, fls. 54-87.

¹⁵ Doc. SEI 0893108, fls. 98-102.

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

- 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)
- 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.

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

16. Já no que se refere à autoria, no âmbito do PAS SEI nº 19957.007937/2016-19, a Acusação reiterou seu entendimento pela responsabilidade da SPE Amazonas e da Bristol, que “... já foi demonstrada no Termo de Acusação apresentado no Processo SEI nº 19957.007937/2016-

¹⁷ Doc. SEI 0282660, fls. 30-34.

¹⁸ Doc. SEI 0282660, fls. 35-37.

¹⁹ Doc. SEI 0282660, fls. 60-87.



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

19.”, e neste PAS a Acusação imputou responsabilidade aos administradores das referidas pessoas jurídica reputadas ofertantes, nos termos do art. 56-B da ICVM nº 400/2003²⁰.

17. Nesse sentido, com relação aos referidos administradores, a SRE apontou a participação de cada um nos três contratos que compunham o CIC hoteleiro do Empreendimento: o Contrato de Compra e Venda, o Contrato de Locação e o Contrato de Constituição de SCP, ressaltando que:

- i) José Silva, Diretor Presidente da Bristol, era mencionado tanto no modelo do Contrato de Locação, quanto no de Contrato de SCP;
- ii) Renato Pimenta e Sérgio Pimenta figuravam, nos termos do contrato social da SPE Amazonas, como administradores com poderes para representá-la e no modelo do Contrato de Compra e Venda estabelecia que a Incorporadora seria representada na forma de seu contrato social.

18. Além disso, a Acusação destacou que todos os referidos administradores assinaram a ata da assembleia geral de poolistas do Empreendimento (fls. 59).

19. Por tais razões, a Acusação imputou responsabilidade a José Silva, Renato Pimenta e Sandro Pimenta pela realização da oferta pública irregular de CICs hoteleiros, o que constitui infração grave conforme estabelecido nos termos do inciso II, do art. 59, da ICVM nº 400/03.

IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE

20. 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 538/2008²¹, 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 12.07.2017, por meio do envio do Ofício nº 106/2017/CVM/SGE²².

V. RAZÕES DE DEFESA

21. Em 22.02.2017, os Acusados apresentaram defesa conjunta²³, na qual alegaram que:

*“Sendo o Sr. Jose Adalto Silva Diretor Presidente do Orgbistol, e
RENATO SERGIO LOPES PIMENTA e SANDRO ALEX LOPES*

²⁰ 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.

²¹ Doc. SEI 0305027.

²² Doc. SEI 0322420.

²³ Doc. SEI 0362095.



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

PIMENTA sócios da RS Amazonas, a defesa apresentada pela Orgbistrol e RS Amazonas no processo CVM 2014-3292 aproveita-se aos mesmos.”.

22. Na defesa apresentada pela Incorporadora e pela Operadora Hoteleira foi aduzida a nulidade do Termo de Acusação por não ter sido concedida oportunidade às acusadas naquele processo de realizarem defesa prévia, nos termos do art. 11 da Deliberação CVM nº 538/2008²⁴, uma vez que somente foram solicitadas informações.

23. 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.

24. A esse respeito, Bristol e SPE Amazonas 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.

25. Sustentaram, 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.

26. 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.*”.

27. 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 cinco após o primeiro ofício.

28. A defesa prosseguiu afirmando 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.

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

²⁴ 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.

30. A defesa alegou, ainda, não estarem configurados os conceitos referidos no item 24 do Termo de Acusação²⁵, 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.

31. Por fim, a defesa requereu a “*produção de prova oral e documental*”.

VI. DISTRIBUIÇÃO

32. Na reunião do Colegiado de 26.06.2017, este processo foi originalmente distribuído, por conexão, em conjunto com o Processo CVM SEI nº 19957.007937/2016-19, , ao então Diretor Pablo Renteria, a quem substituí no Colegiado. Ao final do seu mandato – e antes de minha posse – este PAS 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.

VII. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVAS

33. No dia 19.11.2019, o Colegiado decidiu²⁶, 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

²⁵ O item 24 do Termo de Acusação (Doc. SEI 0180659) foi parcialmente reproduzido no item 10 deste relatório e reflete as razões pelas quais, para a SRE, a estrutura de captação de investimentos configurou os CICs.

²⁶ Doc. SEI 0890135.