



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 SEI Nº 19957.008371/2016-34

(PAS CVM nº RJ2016/8501)

Reg. Col. 0842/17

Acusados: Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
E. Hotelaria e Turismo Ltda.
Aline Coutinho Cabral Garcia Dias
Jaime Garcia Dias
Érica Campos Drumond
SPE Residencial Townhouse by Copa Posto 5 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 (“SRE” ou “Acusação”), com objetivo de apurar a responsabilidade 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. 2º 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 Ramada Hotel e Suites Copacabana - ou Townhouses Hotel Copa 5 - (“Copa 5” ou “Empreendimento”).

2. Consoante a Acusação, os responsáveis pela oferta pública irregular de CICs relativos ao Copa 5 foram: SPE Residencial Townhouse by Copa Posto 5 Ltda. (“SPE Townhouse” ou “Incorporadora”), na qualidade de incorporadora; sua controladora Cabral Garcia

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

Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cabral Garcia” ou “Controladora”); seus administradores Aline Coutinho Cabral Garcia Dias (“Aline Garcia”) e Jaime Garcia Dias (“Jaime Garcia”); E. Hotelaria e Turismo Ltda. (“Vert Hoteles” ou “Operadora Hoteleira”), na qualidade de operadora hoteleira, e sua administradora Érica Campos Drumond (“Érica Drumond”).

II. ORIGEM E FATOS

3. A investigação teve início em 21.11.2013, com a instauração do Processo CVM nº RJ2013/12207 (“Processo de Investigação”), a partir de mensagem eletrônica enviada à CVM por um investidor questionando a regularidade de uma oferta de investimento no Copa 5 por ele recebida de um corretor de imóveis⁴.

4. A SRE acostou aos autos do Processo de Investigação cópias de folhas do Processo CVM nº SP2013/396, instaurado pela Superintendência de Orientação a Investidores a partir de denúncia relativa a uma possível oferta pública irregular de valores mobiliários que estaria sendo veiculada por meio do endereço eletrônico www.copacabanatownhouses.com.br. Além de registros do material publicitário⁵, no qual eram mencionadas a Cabral Garcia e a Vert Hoteles, constava o resultado de consulta que indicava que a referida página estava registrada em nome de A.G.A.⁶.

5. Em 29.11.2013, foi emitido o Ofício/CVM/SRE/Nº561/2013⁷, endereçado a A.G.A. e Cabral Garcia, no qual a SRE transcreveu trechos do material publicitário referente aos investimentos no Copa 5 veiculado na internet, informando aos destinatários que tal investimento poderia caracterizar CICs, consoante previsto no art. 2º, inciso IX da Lei nº 6.385/1976 e que sua oferta poderia representar infração ao disposto no art. 19 da mesma lei.

6. Além disso, A.G.A. e Cabral Garcia foram instados a se manifestar sobre os fatos descritos no ofício, nos termos do art. 11 da então vigente Deliberação CVM nº 538/2008, bem como a enviar: (i) modelos dos contratos de investimentos utilizados no Empreendimento, e (ii) confirmação dos dados de todas as pessoas responsáveis pela oferta.

7. Em 17.12.2013, foi protocolada resposta da Cabral Garcia⁸, na qual a Incorporadora alegava: (i) desconhecer A.G.A., que seria um corretor de imóveis “avulso”; (ii) que o site www.copacabanatownhouses.com.br não era de propriedade da Controladora e não tinha autorização para ofertar investimentos relativos ao Copa 5; (iii) que A.G.A. já havia celebrado

⁴ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 1-4.

⁵ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 13-21.

⁶ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 09-10.

⁷ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 26-27.

⁸ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 36-49.



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

compromisso com a Controladora para retirar do ar o referido site; e (iv) que o site oficial do Empreendimento era o www.townhouseshotelcopa.com.br.

8. Feitos esses esclarecimentos, a Controladora passou a tratar especificamente da estrutura do Copa 5, aduzindo que: (i) não vendiam cotas de empresas; (ii) os adquirentes não se tornavam sócios do Copa 5; (iii) nos materiais de divulgação não havia referência a criação de fundo de investimento imobiliário (“FII”) ao final da obra ou a qualquer valor mobiliário; e (iv) “*Os imóveis adquiridos, para geração de renda, não terão qualquer direito de participação ou remuneração que sejam decorrentes do esforço do empreendedor ou de terceiros*”.

9. A Cabral Garcia reconheceu ter tido acesso ao Alerta ao Mercado emitido em 12.12.2013, em que “*CVM alerta para ofertas irregulares de investimentos em empreendimentos imobiliários*”, mas expôs seu entendimento de que os investimentos de seus clientes no Copa 5 não configurariam CICs. Destacou que são alienadas frações ideais de terrenos, com os adquirentes se tornando coproprietários, na modalidade condomínio unitário indivisível de todo o terreno e do edifício, inexistindo a utilização de Sociedades em Conta de Participação (“SCP”).

10. Os principais documentos encaminhados como anexos à resposta da Controladora foram: Instrumento Particular de Projeto de Coordenação de Decoração e Equipagem do Projeto Hoteleiro (“Contrato de Decoração”), Contrato de Administração do Empreendimento Hoteleiro (“Contrato de Administração”), Contrato Particular de Empreitada para Construção do Edifício (“Contrato de Construção”), Modelo de Estrutura Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e de Promessa de Compra e Venda de Parte Ideal e Outros Pactos (“Contrato de Compra e Venda”), contrato social do empreendedor, contrato social da SPE Townhouse, certidão do registro de imóveis, licença de obra e procuração⁹.

11. Após o recebimento da resposta, a SRE registrou nos autos que os investimentos no Copa 5 continuavam a ser publicamente ofertados e que um analista da SRE entrou em contato com a Sawala Imobiliária por meio do atendimento online, pelo qual também ficou evidenciado que a oferta de “cotas” do Empreendimento continuava sendo conduzida normalmente¹⁰.

12. Em vista disso, foi enviado o Ofício CVM/SRE/Nº 51/2014¹¹, de 05.02.2014 a Jaime Garcia, na qualidade de administrador da Cabral Garcia, no qual foi destacado que os investimentos no Copa 5 vinham sendo publicamente ofertados em páginas da internet do próprio Empreendimento, da Cabral Garcia e da Sawala, sendo, uma vez mais, exposto o entendimento da SRE de que tal investimento poderia caracterizar CICs, valor mobiliário previsto no art. 2º, inciso

⁹ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 54-128.

¹⁰ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 147-179.

¹¹ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 184-185.



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

IX da Lei nº 6.385/1976 e que sua oferta poderia representar infração ao art. 19 da mesma lei. Foi, então, solicitado: (i) o envio de toda a documentação utilizada na alienação das frações ideias do Empreendimento, (ii) informar as corretoras contratadas, e (iii) confirmar os dados das pessoas responsáveis pela oferta.

13. A resposta da Cabral Garcia¹², de 17.02.2014, destacou, inicialmente, que a Sawala Imobiliária era contratada da Controladora para as vendas e que “*não tem qualquer responsabilidade pela definição da estrutura jurídico-comercial dos mesmos...*”. A seguir, reiterou os argumentos apresentados em sua manifestação anterior, concluindo que o objeto da oferta eram direitos reais sobre bem imóveis e não valores mobiliários. A correspondência fez referência, ainda, a um pedido de dispensa de registro protocolado na mesma data, mas que não consta dos autos do Processo de Investigação.

14. Diante disso, foi expedido o Ofício de Alerta CVM/SRE/Nº 67/2014, de 20.02.2014, em nome de Jaime Garcia, A.R.C. e Cabral Garcia, referindo-se “*aos anúncios do empreendimento Townhouses Hotel Copa 5 By Ramada publicados nas edições 13, 14, 15 e 16 de fevereiro de 2014 do jornal O Globo.*”, reiterando o entendimento da SRE de que tais publicações representavam infração ao disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/1976 e determinando a imediata suspensão da oferta, nos termos do ar. 9º, §1º, inciso I da mesma lei.

15. A SRE estabeleceu, ainda, a publicação nos mesmos veículos utilizados para a divulgação do empreendimento Townhouses Hotel Copa 5 by Ramada, de comunicado informando: (i) a interrupção das vendas das frações ideais desse empreendimento; (ii) que os investidores poderão desistir do investimento já realizado com o reembolso da quantia investida, atualizada pela taxa Selic, e (iii) que as corretoras de imóveis contratadas deverão imediatamente interromper quaisquer esforços de venda do empreendimento.

16. Em 24.02.2014, a Controladora respondeu¹³ o referido ofício de alerta alegando ter cessado a oferta desde a reunião com a SRE de 10.02.2012¹⁴, inclusive retirando os anúncios dos sites do Empreendimento, mas que as publicações mencionadas já estavam contratadas anteriormente e que não teria havido tempo hábil para cancelá-las. Entretanto, em abril de 2014, consulta à página da Incorporadora na internet mostrava que a oferta prosseguia¹⁵.

17. Concomitantemente ao desenrolar do Processo de Investigação, foi instaurado o Processo CVM nº RJ2014/2503, no qual foram analisados os pedidos de dispensa de registro de oferta

¹² Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 192-195.

¹³ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 200-201.

¹⁴ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 187.

¹⁵ Doc. SEI 0187954, vol. 1, fls. 202-208.



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

atinentes ao Copa 5. Cópias de alguns dos despachos emitidos naquele processo foram juntadas aos autos do Processo de Investigação, a partir das quais é possível constatar que: (i) os pedidos de dispensa realizados em 17.02 e 19.03.2014¹⁶ foram indeferidos devido ao não atendimento pelos ofertantes de exigências formuladas pela área técnica¹⁷; (ii) novos pedidos foram protocolados em 31.07 e 11.08.2014, também sendo indeferidos pela ausência de “... *Modelo de Declaração a ser prestada pelos investidores, o Termo de Obrigação com a Prefeitura do Rio de Janeiro e a versão assinada da Declaração dos Ofertantes.*”¹⁸.

18. Em 09.09.2014, após consulta à Procuradoria Federal junto à CVM (“PFE-CVM”)¹⁹, o Colegiado da CVM aprovou por unanimidade a emissão de *stop order* para alertar ao mercado que a Cabral Garcia, Jaime Garcia e Aline Garcia não se encontravam habilitados a ofertar publicamente CICs relativos a empreendimentos hoteleiros, tendo sido mencionados expressamente três deles, incluindo o Copa 5²⁰. A decisão foi divulgada ao mercado pela Deliberação CVM nº 725, de 10.09.2014 (“Stop Order”).

19. Em 28.11.2014, com o propósito de demonstrar o atendimento à *stop order*, a Cabral Garcia protocolou²¹ cópias de notificações enviadas a cinco corretoras de imóveis “*reiterando a necessidade de interromperem qualquer eventual divulgação de oferta de investimento no empreendimento “Townhouse COPA 5 by Ramada”*”.

20. Em 18.07.2016, o Processo de Investigação voltou a ter andamento, com a expedição de ofício para manifestação prévia, nos termos do art. 11 da Deliberação CVM nº 538/2008, à Cabral Garcia, Jaime Garcia, SPE Townhouse e A.R.C. A SRE solicitou o envio das seguintes informações: (i) datas de início e de encerramento da oferta de CICs; (ii) os números de unidades totais, ofertadas e vendidas do Empreendimento; e (iii) a relação das unidades vendidas, com as respectivas datas e informações dos adquirentes. Em 30.09.2016, foram oficiadas para se manifestarem sobre os fatos Vert Hoteis, Érica Drumond, além de A.P., B.S.G e H.F.C.²².

21. A Controladora e a Incorporadora apresentaram manifestação prévia conjunta²³, na qual informaram terem sido comercializados 158 (cento e cinquenta e oito) de um total de 624 (seiscentos e vinte e quatro) frações ideais do Empreendimento “*no período entre 1º de agosto de*

¹⁶ Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 215.

¹⁷ Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 288.

¹⁸ Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 292.

¹⁹ Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 331-333.

²⁰ Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 348-349.

²¹ Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 401-416.

²² Doc. SEI 0187954, vol. 3, fls. 585-586.

²³ Doc. SEI 0187954, vol. 3, fls. 604-609.



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

2013 e 09 de setembro de 2014, dia anterior à edição da *Deliberação CVM nº 725*”, bem como forneceram a listagem completa dos adquirentes com as respectivas datas de aquisição.

22. Ressalte-se que, em 22.09.2016, a Controladora pleiteou a suspensão do andamento do Processo de Investigação diante das notícias de que a CVM estaria elaborando uma regulação específica para os CICs hoteleiros, o que não foi atendido pela SRE sob o argumento de que o novo regramento em nada interferiria na avaliação do objeto do processo²⁴.

23. Em 27 e 30.9.2016, a SRE enviou novos ofícios para manifestação prévia a Cabral Garcia, SPE Townhouse, Jaime Garcia e A.R.C. e a Vert Hoteis, Érica Drumond, A.P., B.S.G e H.F.C.²⁵. Em resposta, a Controladora alegou²⁶ que “*não há, não houve nem haverá emissão pública de valores mobiliários sem prévio Registro na Comissão...*”, mencionou que a questão já havia sido exaustivamente discutida nos autos e que a ação do Poder Público havia posto fim aos condo-hotéis na medida em que retirou toda a credibilidade do mercado.

24. Já a Operadora Hoteleira e seus administradores enviaram manifestação²⁷ na qual apontaram, resumidamente, que: (i) “*Os elementos constantes dos autos revelam a inexistência de qualquer ato imputável à E. Hotelaria Turismo Ltda. ou a qualquer de seus sócios.*”; (ii) a Vert Hoteis foi contratada pela SPE Townhouse com a finalidade de administrar hotéis; e (iii) o uso da marca Ramada nas publicações não significa a ciência ou concordância da Vert Hoteis ou de seus sócios com a oferta pública. Foram incluídos como anexos o Contrato Administração Ramada Hotel & Townhouse Copacabana Posto 5 RJ e Contrato Administração²⁸. Apresentou, ainda, manifestação complementar, na qual reiterou seu entendimento de inexistência de irregularidades imputáveis à ela ou a seus sócios e anexando seu contrato social²⁹.

25. Por fim, a SRE juntou aos autos do Processo de Investigação, outra cópia Contrato de Compra e Venda, que compunha o Processo CVM nº RJ2014/2503³⁰.

26. No âmbito deste PAS, foi enviado ofício de solicitação de manifestação prévia para Jaime Garcia e Aline Garcia³¹, cuja resposta³² se limitou a indicar que todas as questões envolvendo o Empreendimento já haviam sido respondidas no Processo de Investigação.

²⁴ Doc. SEI 0187954, vol. 4, fls. 623-626.

²⁵ Doc. SEI 0187954, vol. 4, fls. 627-630.

²⁶ Doc. SEI 0187954, vol. 4, fls. 631-632.

²⁷ Doc. SEI 0187954, vol. 4, fls. 637-645.

²⁸ Doc. SEI 0187954, vol. 4, fls. 646-662 e 663-680.

²⁹ Doc. SEI 0187954, vol. 4, fls. 683-685.

³⁰ Doc. SEI 0187954, vol. 4, fls. 688-703.

³¹ Doc. SEI 0216652.

³² Doc. SEI 0243183.



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

27. Cumpre registrar que em virtude do Processo de Investigação, estabeleceu-se uma disputa judicial entre a Incorporadora e os antigos proprietários do terreno onde o Empreendimento seria construído. Em síntese, a Cabral Garcia alegava que o posicionamento da CVM afetou as vendas do Copa 5 e, conseqüentemente, sua capacidade de efetuar os pagamentos referentes ao terreno, nos termos em que haviam sido pactuados. Assim, constam dos autos alguns documentos³³ atinentes a tal litígio, ainda que não tenham sido reputados relevantes pela SRE para a elaboração da acusação.

III. ACUSAÇÃO

28. Com base nas apurações realizadas, a SRE apresentou Termo de Acusação³⁴, no qual apontou a existência oferta pública de CICs hoteleiros relativos ao Copa 5, por entender presentes todas as características do valor mobiliário previsto no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, com a seguinte fundamentação:

- a. **Há investimento?** Sim. Os investidores aplicam recursos financeiros. A intenção de se obter um ganho derivado desse investimento fica evidenciada na Cláusula 4.5.1. do “Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e de Promessa de Compra e Venda de Parte Ideal e Outros Pactos” (“Contrato de Compra e Venda”) (fl. 692 do Processo RJ-2013-12207).
- b. **Esse investimento foi formalizado por um título, ou por um contrato?** Sim, principalmente através do “Contrato de Compra e Venda” e do “Contrato de Administração Ramada Hotel & Townhouse Copacabana Posto 5 RJ” (“Contrato de Administração”) (fls. 689 até 703 e 646 até 662 do Processo RJ-2013-12207).
- c. **O investimento foi coletivo?** Sim, na medida em que foi oferecido indistintamente ao público em geral, inclusive através da veiculação de anúncios de internet (fls. 171, 303, 305, 307 e 310 do Processo RJ-2013-12207), anúncios de jornal (fls. 161 até 163 do Processo RJ-2013-12207) e panfletos (fl. 182 do Processo RJ-2013-12207).
- d. **Alguma forma de remuneração foi oferecida aos investidores?** Sim. Há a expectativa de geração de renda, conforme indicado acima.

³³ Exemplificativamente: Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 248-255, 263-265, 275-280 e 283-286.

³⁴ Doc. SEI 0286528.



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

- e. **A remuneração oferecida tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros?** Sim, como fica claro a partir da leitura da Cláusula Segunda – Objeto do Contrato do “Contrato de Administração Ramada Hotel &Townhouse Copacabana Posto 5 RJ”, que diz: “2.1. *O presente Contrato tem por objeto, a prestação, pela VERT HOTÉIS, dos serviços de administração hoteleira de acordo com o sistema Ramada*” (fl. 650 do Processo RJ-2013-12207).
- f. **Os contratos foram ofertados publicamente?** Sim, na medida em que foi oferecido indistintamente ao público em geral, inclusive através da veiculação de anúncios de internet (fls. 171, 303, 305, 307 e 310 do Processo RJ-2013-12207), anúncios de jornal (fls. 161 até 163 do Processo RJ-2013-12207) e panfletos (fl. 182 do Processo RJ-2013-12207).

29. Segundo a Acusação, destacam-se, neste PAS, três marcos temporais: (i) **12.12.2013**, com a publicação do Alerta ao Mercado no site da CVM; (ii) **25.02.2014**, quando se encerrou o prazo estabelecido pela SRE para o atendimento do ofício de alerta CVM/SRE/Nº 67/2014 pela Cabral Garcia, determinando, nos termos do inciso I do parágrafo 1º do art. 9º da Lei nº 6385/76, a suspensão da oferta de CICs relativos ao Empreendimento; e (iii) **19.03.2014**, quando foi protocolado pedido de dispensa de registro na CVM para a oferta referente ao Copa 5.

30. Valendo-se de tais referências, a SRE analisou as datas de alienação das 158 (cento e cinquenta e oito) frações ideais do Empreendimento, conforme informadas pela Controladora, apontando que: 78 foram vendidas antes do Alerta ao Mercado, 80 após o Alerta ao Mercado, 34 após o término do prazo concedido no Ofício de Alerta, e 27 após o pedido de dispensa de registro.

31. A Acusação ressaltou, ainda, a inexistência de celebração de contratos após a edição da *Stop Order*, bem como destacou que não houve obtenção de dispensa do registro para oferta pública para CICs relativos ao Empreendimento até a elaboração do Termo de Acusação. Reproduzo abaixo tabela-resumo constante do item 44 do Termo de Acusação com a distribuição da comercialização das correspondentes frações ideais do Copa 5 ao longo do tempo, com destaque para os marcos temporais estabelecidos pela 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

www.cvm.gov.br

DATA	CIC's Comercializados			
nov/13	64			
Entre 01/12/13 e 11/12/13	14			
Alerta ao Mercado - 12/12/13	0			
Entre 13/12/13 e 31/12/13	10	80 CIC's comercializados após o Alerta ao Mercado		
jan/14	21			
Entre 01/02/14 e 19/02/14	12			
Ofício de alerta suspendendo a oferta e prazo estabelecido – 20/02/14 até 25/02/14	3			
Entre 26/02/14 e 28/02/14	2			
Entre 01/03/14 e 18/03/14	5	34 CIC's comercializados após o Ofício de Alerta suspendendo a		
Pedido de dispensa de registro – 19/03/14	0			
Entre 20/03/14 e 31/03/14	6			
abr/14	8	27 CIC's comercializados após o Pedido de Dispensa		
mai/14	6			
jun/14	4			
jul/14	1			
ago/14	1			
set/14	1			
Total	158			

32. No que se refere à autoria, a Acusação destacou que a incorporação do Empreendimento era de responsabilidade da SPE Townhouse e de sua controladora, a Cabral Garcia, que inclusive teria admitido sua condição de ofertante na resposta³⁵ ao Ofício CVM/SRE/GER-3 162/2016.

33. Especificamente com relação à SPE Townhouse, a Acusação destacou também sua participação em dois dos contratos que compunham os CICs hoteleiros: (i) no Contrato de Compra e Venda, era indicada como “Outorgante Promitente Vendedora” e, na cláusula 4.3, como responsável pela conclusão da construção do Empreendimento, bem como de sua montagem e estruturação; (ii) no Contrato Administração, era identificada como contratante.

³⁵ Doc. SEI 0187954, vol. 3, fls. 615.



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

34. A Acusação também pontuou que Cabral Garcia, Jaime Garcia e Aline Garcia “*foram objeto de [Stop Order] editado através da Deliberação CVM nº 725, de 10/09/2014 (...)*”.

35. Já no que se refere à Operadora Hoteleira, a SRE aduziu que, no Contrato Administração Ramada Hotel & Townhouse Copacabana Posto 5 RJ, a Vert Hoteis figurava como contraparte da SPE Townhouse.

36. Também foi ressaltada a menção feita à Vert Hoteis na cláusula 4.9 do Contrato de Compra e Venda, que previa a adesão do adquirente aos contratos realizados pela SPE Townhouse para viabilizar o Empreendimento, dentre eles o contrato de operação hoteleira firmado com a Vert Hoteis, na qualidade de representante da bandeira Ramada no Brasil.

37. Por fim, a Acusação arguiu que a responsabilização de Jaime Garcia, Aline Garcia e Érica Campos decorre de expressa previsão do art. 56-B da ICVM nº 400/2003³⁶.

IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE-CVM

38. Destaque-se que houve reformulação do termo de acusação apresentado neste PAS. Primeiramente, o termo³⁷ trazia como acusados somente a SPE Townhouse e a Vert Hoteis, todavia, a PFE-CVM entendeu que quanto “*à qualificação dos acusados e à análise da autoria sobre os fatos que ensejaram a instauração do presente processo sancionador, a peça acusatória está, com a devida vênia, a merecer reparos*” e recomendou a intimação da Controladora e de seus administradores para se manifestarem sobre os fatos apurados e posterior retificação do termo de acusação para sua inclusão, o que foi então feito pela Acusação.

39. De resto, a PFE-CVM considerou atendidos os demais requisitos constantes dos art. 6º e 11, da então vigente Deliberação CVM nº 538/2008, bem como sugeriu o envio de novo ofício ao Ministério Público Federal, em complemento aos termos do Ofício CVM/SGE/Nº 66/2014.

V. COMUNICAÇÃO AO MINISTÉRIO PÚBLICO

40. Em 22.10.2014, ainda no âmbito do Processo de Investigação, ouvida a PFE-CVM³⁸, e em observância ao disposto no art. 12 da Lei nº 6.385/1976, foi emitido ofício³⁹ à Procuradoria da República no Estado do Rio de Janeiro, encaminhando os autos do Processo de Investigação, tendo em vista a existência de indícios de crime contra o Sistema Financeiro Nacional.

³⁶ 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.

³⁷ Doc. SEI 0187961.

³⁸ Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 360-361.

³⁹ Ofício CVM/SGE/Nº 66/2014, datado de 22.10.2014 (Doc. SEI 0187954, vol. 2, fls. 362).



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

41. Em 03.07.2017, foi expedido o Ofício nº 105/2017/CVM/SGE⁴⁰, em complemento à comunicação anterior, encaminhando cópia digital da integralidade dos autos.

VI. RAZÕES DE DEFESA

42. Em 01.09.2017, foi protocolada defesa conjunta⁴¹ pela SPE Townhouse, Cabral Garcia, Jaime Garcia e Aline Garcia insurgindo-se contra as imputações realizadas, aduzindo que:

- i)** Os investimentos em condo-hotel não são valores mobiliários, mas um modelo de negócio desenvolvido no setor imobiliário, sem a participação da CVM e que têm regramento próprio nas Leis nºs 4.591/1964, 6.015/1973, 8.245/1990 e no Código Civil;
- ii)** Inexistia a obrigatoriedade de submissão das ofertas públicas a registro, à época dos fatos, como evidencia a publicação do Edital de Audiência Pública para estabelecer um regramento específico para tais investimentos somente no ano de 2016;
- iii)** A própria Acusação não tinha certeza da irregularidade, tanto que, em 16.05.2014, solicitou a emissão de Parecer da PFE-CVM sobre o assunto;
- iv)** A Cabral Garcia realizou, antes da emissão do Alerta ao Mercado de dezembro de 2013, a incorporação de outros três empreendimentos hoteleiros com estrutura jurídica similar ao do Copa 5, sem que fosse apontado qualquer óbice pela CVM;
- v)** A SRE teria indeferido os pedidos de dispensa realizados pela Cabral Garcia, sem a devida fundamentação e com procedimento distinto daquele adotado em caso similar no Processo RJ2014/1503, acerca do empreendimento Arpoador Fashion Hotel;
- vi)** Foi possibilitada a todos os adquirentes a rescisão do contrato com a devolução integral dos valores pagos acrescidos de juros;
- vii)** A Cabral Garcia, tão logo quanto possível, adequou os seus procedimentos às regras apresentadas pela CVM ao mercado, tanto é que obteve a dispensa de registro de oferta relativa ao empreendimento Hotel Ibis Volta Rendonda/Barra Mansa; e
- viii)** O número de 34 CICs ofertados após 25.02.2014 configuraria, pelas regras propostas pela CVM quando da publicação do Edital de Audiência Pública SDM nº 08/2016, caso de dispensa automática de registro, visto que representavam menos de 10% do total de unidades do Empreendimento. Mesmo se considerando o marco temporal de

⁴⁰ Doc. SEI 0316504.

⁴¹ Doc. SEI 0360793.



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

12.12.2013, o número de 80 CICs ofertados representa menos de 13% do Empreendimento, a afastar a penalização administrativa pelo princípio da insignificância.

43. Em 04.09.2017, foram protocoladas na CVM as razões de defesa da Operadora Hoteleira e de sua administradora Érica Drumond⁴², apresentando os seguintes fundamentos:

- i) A arquitetura de captação de recursos utilizada pela Cabral Garcia para a captação de recursos para o Copa 5 era distinta dos denominados condo-hotéis, pois os investidores não adquiriam unidades autônomas, mas se tornavam sócios da incorporadora em um empreendimento imobiliário específico, por meio de um condomínio indivisível;
- ii) A oferta pública do investimento era realizada por corretores de imóveis contratados pela Cabral Garcia, que não negou tal condição ao longo do processo;
- iii) O Contrato de Administração Ramada Hotel & Townhouse Copacabana Posto 5 RJ deixa evidente que a propriedade do imóvel era da SPE Townhouse, inexistindo menção a um futuro condomínio a ser formado com outros investidores;
- iv) Cabia à Vert Hotéis tão somente a administração do Empreendimento após a sua imissão na posse do imóvel, o que jamais ocorreu. Assim, não se verificou a eficácia do negócio jurídico, que estava condicionado a evento futuro e incerto, conforme art. 121 do Código Civil⁴³, *“Portanto, como jamais houve o início da fase operacional, a acusada VERT Hotéis não estava obrigada a qualquer ato relativo ao “Ramada Hotel & Townhouse Copacabana Posto 5 RJ”, ainda mais de participar da oferta pública de cotas do empreendimento, espectro que fugia totalmente ao objeto pactuado.”*;
- v) *“Não obstante, a inclusão da marca em panfletos e na oferta em sítios eletrônicos, por obra da própria Cabral Garcia e dos corretores de imóveis contratados por ela, não traduz, por si, a prática de atos pelas acusadas VERT Hotéis e Érica Campos Drumond”*;
- vi) *“A verdade é que durante todo o trâmite do Processo CVM RJ-2013-12207, não houve a constatação de que as acusadas VERT Hotéis e Érica Campos Drumond tenham participado da oferta pública de valores mobiliários em questão. Ao contrário, a partir das informações obtidas no sítio eletrônico www.verthoteis.com.br/novos-negocios pela SRE (fls. 17 a 21) ficou evidente que nenhuma delas possuía vínculo, ainda que indireto, com a oferta de cotas no empreendimento tocado pela Cabral Garcia”*; e

⁴² Doc. SEI 0360795.

⁴³ Art. 121. Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto.



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

vii) “(...) o “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e de Promessa de Compra e Venda de Parte Ideal e Outros Pactos*” foi firmado apenas pela SPE Townhouse e os investidores. A VERT Hotéis não firmou nenhum desses instrumentos. Logo, é inaceitável que possa ser ela vinculada às disposições desses contratos, ainda mais para assumir a condição de ofertante dos valores mobiliários (...)”.

VII. PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

44. Ao final da peça de defesa, a Incorporadora, a Controladora e seus administradores manifestaram interesse em apresentar proposta de celebração de termo de compromisso “*em momento oportuno*”, o que realizaram em 22.01.2018⁴⁴.

45. Para além de destacarem que não houve desrespeito à *stop order*, Cabral Garcia, SPE Townhouse, Jaime Garcia e Aline Garcia propuseram pagar a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em 10 parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada.

46. Apresentaram como base para tal valor: (i) o baixo volume de CICs hoteleiros ofertados após a emissão de suspensão de veiculação de oferta e alerta geral ao mercado; (ii) o fato de não ter havido desrespeito à *stop order* emitida; e (iii) terem os proponentes oferecido aos investidores a possibilidade de desistência com devolução integral dos valores investidos.

47. Em 20.03.2018, o Comitê de Termo de Compromisso (“CTC”) sugeriu alteração da proposta a partir da assunção de obrigação pecuniária individual, em parcela única, no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para Cabral Garcia e SPE Townhouse e de R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) para Aline Garcia e Jaime Garcia.

48. No entanto, os proponentes reiteraram a proposta inicial, adicionando à fundamentação o fato de Jaime Garcia e Aline Garcia serem sócios da Cabral Garcia, sendo esta sócia da SPE Townhouse, e que as referidas empresas estavam em processo de recuperação judicial, razão pela qual não poderiam aceitar os valores propostos pelo CTC.

49. Em 05.06.2018, o Colegiado decidiu⁴⁵ pela rejeição da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada, acatando o parecer do CTC.

VIII. DISTRIBUIÇÃO

50. Na reunião do Colegiado de 31.10.2017, o processo foi originalmente distribuído ao Diretor Pablo Renteria, a quem substituí no Colegiado. Ao final do seu mandato – e antes de minha

⁴⁴ Doc. SEI 0428425.

⁴⁵ Doc. SEI 0549202.



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

posse – o processo foi provisoriamente redistribuído, conforme o disposto no art. 10 da então vigente Deliberação CVM nº 558/08, até que, no dia 19.03.2019, fui designada sua relatora.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2019.

Flávia Sant´Anna Perlingeiro

Diretora Relatora