



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI 19957.006087/2020-18

SUMÁRIO

PROPONENTE:

APOEMA INCORPORADORA LTDA., e seu Administrador, RODOLFO BUENO LYCARIÃO DE PAULA.

ACUSAÇÃO:

Realização de oferta irregular de Contrato de Investimento Coletivo hoteleiro, por intermédio de redes sociais e corretores, sem obtenção de registro, em infração, em tese, ao art. 19 da Lei nº 6.385/76, e ao art. 5º da Instrução CVM nº 602/18^[1], ou sem a dispensa de registro prevista no inciso I do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76^[2], o que é considerado infração grave nos termos da alínea b do inciso I do art. 38 da Instrução CVM nº 602/18^[3].

PROPOSTA:

Pagar à CVM, em parcela única, o valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), dos quais R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) correspondem à APOEMA INCORPORADORA LTDA., e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) correspondem a RODOLFO BUENO LYCARIÃO DE PAULA.

PARECER DA PFE:

SEM ÓBICE

PARECER DO COMITÊ:

REJEIÇÃO

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI 19957.006087/2020-18

PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por APOEMA INCORPORADORA LTDA. (doravante denominada "APOEMA INCORPORADORA"), na qualidade de ofertante, e RODOLFO BUENO LYCARIÃO DE PAULA (doravante denominado "RODOLFO DE PAULA"), na qualidade de sócio majoritário e Administrador da APOEMA INCORPORADORA, no âmbito do Processo Administrativo Sancionador ("PAS") instaurado pela Superintendência de Registro

de Valores Mobiliários (“SRE”), no qual não existem outros responsabilizados.

DA ORIGEM^[4]

2. O presente processo originou-se de investigação^[5], a partir de denúncia recebida, em 29.10.2019, de indícios de oferta pública irregular de valores mobiliários, relacionados à oferta de contratos de investimento coletivo, referentes ao empreendimento imobiliário de natureza hoteleira denominado Edifício Hoteleiro Fit Transamérica Extrema (“empreendimento” ou “Fit Transamérica”), por intermédio da venda de apartamentos, com o sistema de “pool” de locação.

DOS FATOS

3. Conforme a referida denúncia, a APOEMA INCORPORADORA, cujo nome fantasia é Oryba Incorporadora, estaria realizando oferta irregular de Contratos de Investimento Coletivo hoteleiro (“CIC hoteleiro”), com a divulgação de oportunidade de investimento do empreendimento, localizado em Extrema/MG, por meio de redes sociais e corretores.

4. De acordo com a publicidade, trata-se de venda de “*apart-hoteleiro*”, na forma de “*empreendimento imobiliário com estrutura operacional de hotel, mas organizado em forma de condomínio, no qual os proprietários (...) obrigatoriamente fazem do negócio hoteleiro o que é conhecido como sistema de Pool Hoteleiro*”, e o investidor não teria que “*lidar mensalmente com inquilino ou imobiliária*” ou com o pagamento de contas diversas, uma vez que a administração seria realizada por sociedade especializada.

5. Após a análise de (i) documentos e informações enviadas pelo denunciante; e (ii) conteúdo exposto nas redes sociais da acusada, considerando as características de valor mobiliário conforme o inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76, a SRE, em 30.07.2020, enviou ofício, para manifestação de RODOLFO DE PAULA, para os endereços eletrônicos constantes do material publicitário do Ofertante e de sua ficha de cadastro na Receita Federal do Brasil, sem obter êxito. Assim sendo, um segundo esforço de comunicação foi realizado com o envio de outro ofício, em 21.08.2020, para os mesmos dois endereços eletrônicos destinatários do primeiro ofício; porém, até a conclusão do Termo de Acusação, não houve qualquer comunicação do acusado^[6].

DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

6. A SRE, ao analisar a oferta em questão, concluiu que:

(i) trata-se de **investimento** (em “*unidades com destinação exclusivamente hoteleira*” a ser administrado pela *Transamerica Hospitality Group*, em sistema de “*pool*” hoteleiro) **coletivo** (na forma de um empreendimento comum a todos os investidores e oferecido indistintamente ao público em geral por meio de anúncio veiculado em redes sociais na rede mundial de computadores, podendo ser adquirido por investidores indeterminados), **formalizado por contrato** (“*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Habitacional Autônoma de Edifício Hoteleiro Fit Transamerica Extrema*”), tendo sido **oferecida remuneração aos investidores (na denúncia e nos “prints” das conversas, o corretor da acusada promete um retorno do investimento entre 1,6% e 1,8% a.m.), a qual tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros** (os recursos dos investidores

serão aplicados pela APOEMA INCORPORADORA na construção de um condomínio, com administração de terceiro, sob a sua propriedade e responsabilidade, com o objetivo de remunerar os investidores), constituindo-se o investimento como CIC, previsto no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/76, e sendo, portanto, valor mobiliário regulado pela Instrução CVM nº 602/18 (“ICVM 602”);

(ii) houve utilização de serviços públicos de comunicação, prospectos e corretores que buscavam por subscritores ou adquirentes para os títulos, de forma que também se enquadra nos incisos I, II e III do § 3º do art. 19 da Lei nº 6.385/76;

(iii) o empreendimento, ofertado publicamente em 2019, consiste em 154 unidades de CIC Hoteleiro, e, tendo como base o valor pago pelo denunciante (R\$ 189.000,00) e os valores constantes da tabela de preços, pode-se inferir que o valor total da Oferta está entre R\$ 29,1 milhões e R\$ 34,6 milhões, aproximadamente; e

(iv) a APOEMA INCORPORADORA e seu sócio majoritário e administrador são responsáveis pelas ofertas públicas, conforme publicidade em rede social e modelo de contrato do empreendimento.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

7. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização de APOEMA INCORPORADORA, na qualidade de Ofertante, e de seu Administrador RODOLFO DE PAULA, pela realização de oferta pública de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76, e no art. 5º da ICVM 602, ou sem a dispensa de registro prevista no inciso I do §1º do art. 19 da Lei nº 6.385/76, o que é considerado infração grave nos termos art. 38, I, “b”, da ICVM 602.

DA PROPOSTA CONJUNTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

8. Devidamente citados, APOEMA INCORPORADORA e RODOLFO DE PAULA apresentaram defesa e proposta conjunta para celebração de Termo de Compromisso com pagamento à CVM, em parcela única, do valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), dos quais R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) correspondem à APOEMA INCORPORADORA, e R\$ 10.000,00 (dez mil reais) correspondem a RODOLFO DE PAULA, tendo ainda se comprometido a não realizar nenhum tipo de oferta publicitária ou apresentar qualquer esforço de vendas para o empreendimento em questão.

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE/CVM

9. Em razão do disposto no art. 83 da Instrução CVM nº 607/2019 (“ICVM 607”), e conforme PARECER n. 00039/2021/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso, tendo **opinado pela inexistência de óbice** à celebração de Termo de Compromisso.

10. Em relação aos requisitos constantes dos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades), a PFE/CVM destacou, em resumo, que:

“No que se refere à cessação da irregularidade, mesmo tendo verificado que o post sobre o empreendimento que

estava na origem da denúncia ainda continua disponível no site do facebook, a área técnica acusadora, após instada pela PFE, afirmou categoricamente que entende ter havido a cessação da conduta irregular por parte dos proponentes sob os seguintes fundamentos: (i) o número de seguidores nas redes sociais da Otyba Incorporações é reduzido, (ii) a última postagem feita na página de Facebook foi anterior ao envio do primeiro ofício de intimação; e (iii) que nenhuma outra denúncia a respeito do empreendimento foi recebida. A isto, somam-se os argumentos aduzidos pelos proponentes na proposta de termo de compromisso, quando afirmam que (i) a **última comercialização do empreendimento ocorreu em 30/10/2020**; (ii) o empreendimento tem 132 (cento e trinta e duas) unidades, sendo que apenas 111 (cento e onze) unidades foram disponibilizadas e destas foram comercializadas 72 (setenta e duas) unidades e **há um saldo de 39 (trinta e nove) unidades que o Empreendedor garante que não pretende comercializar até que se tenha resposta definitiva da CVM**; (iii) o empreendimento não fará qualquer tipo de publicidade ou esforço de venda.

Diante da conclusão da área técnica, tomando por base a realidade atual das coisas e das assertivas lançadas pelos proponentes de que não está sendo empregado qualquer ato de oferta pública do empreendimento, é possível reputar encerrada a oferta e, em consequência, cessada a prática irregular.

E, uma vez encerrada a oferta, não há então que se cogitar em exigir pedido de registro ou dispensa de registro por parte dos proponentes para a satisfação do requisito de correção da irregularidade, já que cessada a conduta.

Quanto ao aspecto indenizatório, (...) uma vez que os valores ofertados a título de indenização pelos inequívocos danos difusos ao mercado encontram-se aquém daqueles que vêm sendo negociados pelo Comitê de Termo de Compromisso relativamente à oferta pública de CIC's hoteleiros sem o pertinente registro, fato que aponta para uma possível inadequação da proposta no que concerne ao montante ofertado (vide os seguintes precedentes: Processo Administrativo Sancionador CVM nº SEI 19957.006844/2016-69 e Processos SEI 19957.008081/2016-91 e SEI 19957.003266/2017-90).

Caberá assim ao CTC, no gozo de sua discricionariedade, sem se distanciar do atendimento ao interesse público e, sobretudo, ao caráter educativo e desincentivador da prática de irregularidades de que devem se revestir os acordos administrativos celebrados, aquilatar a suficiência e adequação dos valores ofertados, para tanto, inclusive, podendo valer-se da prerrogativa prevista no art. 83, §4º, da ICVM nº 607/2019 para negociar com os proponentes

as condições da proposta de termo de compromisso que lhe pareçam mais adequadas.” (**grifos constam do original**) (*grifado*)

DA PRIMEIRA DELIBERAÇÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

11. Em reunião realizada em 13.07.2021, o Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê” ou “CTC”), considerando: (i) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da ICVM 607; e (ii) o fato de a Autarquia já ter celebrado Termos de Compromisso em casos de oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76, bem como considerando julgamento recente relacionado ao tema, no âmbito do PAS CVM 19957.011633/2017-29, julgado em 15.12.2020 (disponível em <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/noticias/multas-da-cvmsomam-mais-de-r-2-2-milhoes-para-acusados-de-realizarem-oferta-publica-de-aco-es-nomercado-sem-registro-previo-na-cvm-ou-sua-dispensa>)^[7], entendeu que seria possível discutir a viabilidade de um ajuste para o encerramento antecipado do caso em tela. Assim, consoante faculta o disposto no art. 83, §4º, da ICVM 607, o CTC decidiu^[8] negociar as condições da proposta apresentada.

12. Dessa forma, considerando, em especial, (i) o disposto no art. 86, *caput*, da ICVM 607; (ii) que os fatos são posteriores à entrada em vigor da Lei nº 13.506, de 14.11.2017; (iii) que à época dos fatos já existia normativo específico regulando esse tipo de atividade (ICVM 602); (iv) o histórico dos PROPONENTES^[9], que não constam como acusados em outros PAS instaurados pela CVM; e (v) o porte da Incorporadora, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta conjunta apresentada, com assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, no montante total de **R\$ 420.000,00** (quatrocentos e vinte mil reais), distribuído da seguinte forma:

12.1) APOEMA INCORPORADORA – R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais); e

12.2) RODOLFO DE PAULA – R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

13. Em 27.07.2021, tendo em vista a ausência de manifestação dos PROPONENTES no prazo inicialmente estipulado, a Secretaria do Comitê reenviou o comunicado com a decisão de negociação, ratificando a proposta sugerida pelo Comitê.

14. Em 30.07.2021 os PROPONENTES apresentaram nova manifestação, alegando, em resumo, que o valor proposto pelo Comitê seria desproporcional, *“seja pelo alcance do suposto ato infrator de norma da CVM, seja considerando o porte do empreendimento, o VGV envolvido e o número considerável de unidades não negociadas”*.

15. Tendo em vista essas considerações, os PROPONENTES apresentaram nova proposta, que no seu entender seria *“condizente com o faturamento do empreendimento”*, nos seguintes termos:

a) APOEMA INCORPORADORA LTDA. pagará à CVM a quantia de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);

b) RODOLFO BUENO LYCARIÃO DE PAULA pagará à CVM a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

c) Ambas as partes se comprometem a não realizar nenhum tipo de oferta publicitária ou apresentar qualquer esforço de vendas para o empreendimento

em questão.

d) A APOEMA se compromete a buscar a regularização do empreendimento através do pedido de dispensa de registro do empreendimento. Considerando os termos acima expostos, requerem as partes a análise da contraproposta ora apresentada.”

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

16. O art. 86 da ICVM 607 estabelece, além da oportunidade e da conveniência, outros critérios a serem considerados quando da apreciação de propostas de termo de compromisso, tais como a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes^[10] e a colaboração de boa-fé dos acusados ou investigados e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

17. Nesse tocante, há que se esclarecer que a análise do Comitê é pautada pelas grandes circunstâncias que cercam o caso, não lhe competindo apreciar o mérito e os argumentos próprios de defesa, sob pena de convolar-se o instituto de Termo de Compromisso em verdadeiro julgamento antecipado. Em linha com orientação do Colegiado, as propostas de termo de compromisso devem contemplar obrigação que venha a surtir importante e visível efeito paradigmático junto aos participantes do mercado de valores mobiliários.

18. À luz do acima exposto, em reunião realizada em 10.08.2021, considerando (i) o disposto no art. 86 da ICVM 607; e (ii) que as questões trazidas pelos PROPONENTES já haviam sido consideradas pelo Comitê na ocasião em que a abertura do processo de negociação foi deliberada, resultando nos valores propostos pelo Órgão, o Comitê entendeu que, apesar de, em tese, ser cabível discussão de solução consensual em casos como o presente, a proposta final está distante do que foi considerado como contrapartida adequada e suficiente para desestimular práticas semelhantes, e deliberou^[11] por opinar junto ao Colegiado pela REJEIÇÃO da proposta conjunta apresentada.

DA CONCLUSÃO

19. Em razão do acima exposto, o Comitê de Termo de Compromisso, em deliberação ocorrida em 10.08.2021^[12], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **REJEIÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **APOEMA INCORPORADORA LTDA.** e **RODOLFO BUENO LYCARIÃO DE PAULA.**

Parecer Técnico finalizado em 22.09.2021.

[1] Art. 5º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro deve ser requerido pelo ofertante à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE.

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

(...)

§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;

[3] Art. 38. Considera-se infração grave, para os efeitos do § 3º do Art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976:

I - a distribuição de CIC hoteleiro:

(...)

b) realizada sem registro ou dispensa de registro da CVM;(…)

[4] As informações apresentadas nesse Parecer Técnico até o capítulo denominado “Da Responsabilização” correspondem a relato resumido do que consta da peça acusatória do caso.

[5] Processo CVM SEI 19957.011539/2019-31.

[6] Até a data de encerramento desse Parecer Técnico nenhuma resposta foi apresentada pelo acusado.

[7] Julgado pelo Colegiado em 15.12.2020. No caso concreto, foi apurada responsabilidade por suposta oferta pública de ações sem registro prévio na CVM ou sua dispensa (infração ao art. 19 da Lei nº 6.385/76 e ao art. 2º da Instrução CVM nº 400). O Colegiado da CVM decidiu, por unanimidade, pela condenação de acusados, sendo as multas aplicadas nos valores de R\$ 150 mil e R\$ 250 mil para pessoas naturais e R\$ 1.5 milhão (20% do valor da oferta) e R\$ 362 mil (5% do valor da oferta) para as pessoas jurídicas relacionadas.

[8] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SMI, SNC, SPS e SSR e pelo substituto de SEP.

[9] Fonte: Sistema de Inquérito. Último acesso em 21.09.2021.

[10] Idem a Nota Explicativa (N.E.) 09.

[11] Deliberado pelos membros titulares de SEP, SGE, SMI, SNC, SPS e SSR.

[12] Idem N.E. 11.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 05/10/2021, às 11:50, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 05/10/2021, às 11:51, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 05/10/2021, às 12:17, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vera Lucia Simões Alves Pereira de Souza, Superintendente**, em 05/10/2021, às 12:54, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 05/10/2021, às 13:50, com



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Gonçalves Ferreira, Superintendente**, em 05/10/2021, às 14:15, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1360593** e o código CRC **F1850717**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1360593** and the "Código CRC" **F1850717**.*
