



## 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](http://www.cvm.gov.br)

### PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI N° 19957.006087/2020-18

Reg. Col. 2335/21

- Acusados:** Apoema Incorporadora Ltda. e Rodolfo Bueno Lycarião de Paula
- Assunto:** Apurar suposta oferta pública de contratos de investimento coletivo hoteleiro, sem a prévia obtenção de registro perante a CVM ou sua dispensa, em infração ao art. 19, caput, e § 5º, inciso I, da Lei nº 6.385/1976, e ao art. 5º da Instrução CVM nº 602/2018.
- Relator:** Diretor João Accioly

### Relatório

#### I. OBJETO

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE” ou “Área Técnica”) para apurar a eventual responsabilidade de Apoema Incorporadora Ltda. (“Apoema” ou “Incorporadora”) e de seu administrador, Rodolfo Bueno Lycarião de Paula (“Rodolfo Bueno”, e, quando em conjunto com Apoema, “Acusados”), pela realização de oferta pública de contratos de investimento coletivo hoteleiro (“CIC Hoteleiro”), relativos ao empreendimento denominado Edifício Hoteleiro Fit Transamérica Extrema (“Empreendimento”)<sup>1</sup> sem a obtenção do registro previsto no art. 19<sup>2</sup> da Lei nº 6.385/1976 e no art. 5º<sup>3</sup> da Instrução CVM nº 602/2018 (“ICVM 602”), então vigente, ou sem a dispensa prevista no inciso I<sup>5</sup>, do § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/1976.

#### II. ORIGEM

2. O PAS originou-se do Processo Administrativo nº 19957.011539/2019-31, instaurado pela Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores (“SOI”) para analisar denúncia protocolada na CVM em 29.10.2019, por A.A.M.M. (1090857), noticiando que a Apoema, com nome fantasia Oryba Incorporações (“Oryba”) estaria ofertando unidades do Empreendimento por intermédio de redes sociais e corretores, sem dispor do registro ou da

<sup>1</sup> Localizado no município de Extrema, MG.

<sup>2</sup> “Art. 19. Nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na Comissão.”

<sup>3</sup> “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.”

<sup>5</sup> “§ 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

dispensa do registro na CVM e prometendo ganhos entre 1,6% a 1,8% a.m. aos investidores<sup>6</sup>.

3. A denúncia veio acompanhada de (i) tabela de preços das unidades do Empreendimento<sup>7</sup>; (ii) reproduções de negociações travadas entre 27.09 a 21.10.2019 por A.A.M.M. e um corretor do Empreendimento<sup>8</sup>; (iii) contrato social da Apoema<sup>9</sup>; contrato de compra e venda de unidade no Empreendimento firmado pelo denunciante em 18.10.2019<sup>10</sup>; (iv) material de divulgação do Empreendimento<sup>11</sup>; (v) comprovante de pagamento do sinal para a aquisição da unidade<sup>12</sup>; e (vi) divulgação do Empreendimento em rede social<sup>13</sup>.

4. Em 03.05.2020, a SOI submeteu a denúncia à apreciação da SRE<sup>14</sup>, por entender que os fatos nela apontados indicariam que a Apoema estaria ofertando publicamente contratos de investimento coletivo definidos no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976<sup>15</sup>, na modalidade CIC Hoteleiro, sem o necessário registro ou dispensa de registro perante a CVM.

5. Em 30.07.2020, com reiteração em 21.08.2020<sup>16</sup>, a SRE oficiou a Apoema e Rodolfo Bueno, solicitando informações e documentos sobre os responsáveis pela gestão do Empreendimento, o modelo dos contratos de investimento e demais documentos relacionados às ofertas do Empreendimento, a quantidade de cotas vendidas e valores envolvidos, a relação dos adquirentes das cotas, a descrição dos eventuais esforços de oferta pública realizados e a natureza do relacionamento comercial mantido com o corretor de imóveis que negociou uma unidade do Empreendimento com o denunciante.

6. A SRE não obteve resposta às duas tentativas de obtenção de informações, tendo, em 25.09.2020, apresentado Termo de Acusação (“Acusação”) (1173138) em face da Apoema e de Rodolfo Bueno.

### III. ACUSAÇÃO

7. Da análise dos fatos e documentos presentes nos autos, a SRE concluiu pela existência de elementos suficientes de autoria e materialidade quanto à realização, pela Apoema e seu administrador Rodolfo Bueno, de oferta pública de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/1976 e no art. 5º da ICVM 602, ou sem a dispensa

---

<sup>6</sup> Doc. 1090857, pp. 1-2 e 12.

<sup>7</sup> Doc. 1090857, p. 3.

<sup>8</sup> Doc. 1090857, pp. 5-24.

<sup>9</sup> Contrato de Constituição de Apoema Incorporadora Ltda. (Doc. 1090857, pp. 25-31).

<sup>10</sup> Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Habitacional Autônoma de Edifício Hoteleiro Fit Transamerica Extrema (Doc. 1090857, pp. 32-52).

<sup>11</sup> Doc. 1090857, pp. 54-73.

<sup>12</sup> Doc. 1090857, pp. 4, 22 e 53.

<sup>13</sup> Doc. 1090857, p. 76.

<sup>14</sup> Doc. 1090857, pp. 77-78.

<sup>15</sup> “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.”

<sup>16</sup> Doc. 1090857, pp. 79-86.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

prevista no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/1976.

### Entendimento da Acusação sobre Materialidade

8. No tocante à materialidade da infração, a SRE concluiu, primeiramente, que o investimento oferecido pela Apoema caracterizava-se como contrato de investimento coletivo, definido no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, na medida em que as respostas às questões relacionadas a seguir foram positivas<sup>18</sup>:

(i) **Há investimento?** Sim, em "unidades com destinação exclusivamente hoteleira" a ser administrado pela empresa Transamerica Hospitality Group por meio do sistema de pool hoteleiro (1090857, pp. 32-52, 72);

(ii) **Esse investimento é formalizado por um título, ou por um contrato?** Sim, por "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Habitacional Autônoma de Edifício Hoteleiro Fit Transamerica Extrema", conforme modelo trazido aos autos pelo denunciante (1090857, pp. 32-52);

(iii) **O investimento é coletivo?** Sim, pois é canalizado para um empreendimento comum a todos os investidores e oferecido indistintamente ao público em geral por meio de anúncio veiculado em redes sociais na internet, podendo ser adquirido por investidores indeterminados (1090857, p. 76);

(iv) **Alguma forma de remuneração é oferecida aos investidores?** Sim, pois conforme a denúncia (1090857, pp. 1-2) há promessa de retorno do investimento entre 1,6% e 1,8% a.m. As mesmas promessas estão presentes nos "prints" das conversas havidas entre o denunciante e o corretor da ofertante (1090857, pp. 5-24); e

(v) **A remuneração oferecida tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros?** Sim, na medida em que os recursos dos investidores serão aplicados pela empresa na construção de um condomínio sob a sua propriedade e responsabilidade, sendo o referido condomínio administrado pela Transamérica Hospitality Group (terceiro) (1090857, pp. 51-52), com o objetivo de remunerar os investidores.

9. A SRE também concluiu que o CIC Hoteleiro teria sido ofertado publicamente pela Apoema, pois, na captação do investimento, teriam sido utilizados meios e instrumentos previstos no art. 19, § 3º, I, II e III<sup>19</sup>, da Lei nº 6.385/1976: (i) prospectos<sup>20</sup>; (ii) corretores (conforme comprovado pela troca de mensagens entre o denunciante e o corretor da ofertante<sup>21</sup>); e (iii) serviços públicos de comunicação<sup>22</sup>.

10. Dessa forma, tratar-se-ia de um contrato de investimento coletivo ofertado publicamente, o que, nos termos do mencionado art. 2º, IX, da Lei nº 6.385/1976. o

<sup>18</sup> A utilização desses parâmetros para a caracterização de um investimento como contrato de investimento coletivo e, caso ofertados publicamente, como valor mobiliário, foi consolidada a partir da manifestação de voto do Diretor Marcos Barbosa Pinto, acompanhada pelo Colegiado, na decisão exarada no PA CVM nº RJ2007/11593, em 15.01.2008.

<sup>19</sup> "Art. 19 § 3º - Caracterizam a emissão pública: I - a utilização de listas ou boletins de venda ou subscrição, folhetos, prospectos ou anúncios destinados ao público; II - a procura de subscritores ou adquirentes para os títulos por meio de empregados, agentes ou corretores; III - a negociação feita em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público, ou com a utilização dos serviços públicos de comunicação."

<sup>20</sup> Doc. 1090857, pp. 54-73.

<sup>21</sup> Doc. 1090857, pp. 5-24.

<sup>22</sup> Doc. 1090857, p. 76.



### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

caracterizaria como valor mobiliário, mais especificamente um CIC Hoteleiro, com promessa de remuneração vinculada à participação em resultado de empreendimento hoteleiro organizado por meio de condomínio e cuja oferta pública é regulada pela ICVM 602.

11. Do exposto, a Acusação concluiu ter ocorrido a oferta pública irregular de CIC Hoteleiro sem o registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/1976 e no art. 5º da ICVM 602 ou sem a dispensa prevista no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/1976. Acrescentou que o Empreendimento consistia em 154 unidades<sup>23</sup>, que, tendo como base o valor de R\$ 189.000,00 acertado com o denunciante<sup>24</sup> e os valores constantes da tabela de preços anexada à denúncia<sup>25</sup>, levariam a um valor total da oferta entre R\$ 29,1 milhões e R\$ 34,6 milhões, aproximadamente.

#### **Entendimento da Acusação sobre a Autoria**

12. A SRE imputou a responsabilidade pelos fatos apurados à Apoema e a seu administrador Rodolfo Bueno. No caso da Incorporadora, ela é identificada como a responsável pelas ofertas públicas realizadas por meio de veiculação de propaganda em rede social a investidores interessados<sup>27</sup>. Ademais, no modelo de contrato de compra e venda de unidades do Empreendimento – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Habitacional Autônoma de Edifício Hoteleiro Fit Transamerica Extrema –, a Apoema consta como promitente vendedora das unidades imobiliárias<sup>28</sup>.

13. Neste último contrato, Rodolfo Bueno consta como como sócio administrador da Apoema, assim como no cadastro desta última na Receita Federal (0982123). Ele também aparece como sócio majoritário da Apoema, com 98% das quotas sociais, no contrato social da Sociedade. Nesse sentido, a Acusação apontou que o art. 33<sup>30</sup> da ICVM 602 considera que os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela norma.

14. Em vista do exposto, a Acusação propôs a responsabilização da Apoema, na qualidade de incorporadora do Empreendimento e ofertante dos CICs a ele relacionados, e de seu administrador Rodolfo Bueno, pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/1976 e no art. 5º da ICVM 602 ou sem a dispensa de registro prevista no inciso I, § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/1976, o que é

---

<sup>23</sup> Doc. 1090857, p. 33.

<sup>24</sup> Doc. 1090857, p. 37.

<sup>25</sup> Doc. 1090857, p. 2.

<sup>27</sup> Doc. 1090857, p. 76.

<sup>28</sup> Doc. 1090857, pp. 32-52.

<sup>30</sup> “Art. 33. Os administradores do ofertante, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante por esta Instrução.”



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

considerado infração grave nos termos do art. 38, I, b<sup>31</sup>, da ICVM 602.

### IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE E COMUNICAÇÃO AO MPF

15. A Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE-CVM”) se manifestou (1152902) pela adequação da peça acusatória original ao disposto na Instrução CVM nº 607/2019, vigente à época, à exceção do inciso V<sup>34</sup> do art. 6º, em virtude do não enquadramento no § 5º, inciso I, do art. 19 da Lei nº 6.385/1976, pois também teria restada configurada a infração referente a realização de oferta de valores mobiliários sem a dispensa de registro da CVM.

16. A SRE acatou a opinião da PFE, acrescentando a infração apontada nas imputações formuladas e apresentando a versão final do Termo de Acusação.

17. Diante dos indícios da ocorrência da conduta do tipo penal previsto no art. 7º, inciso II<sup>36</sup> da Lei nº 7.492/1986, em 14.01.2021 foi feita a comunicação ao Ministério Público Federal no Estado de Minas Gerais (“MPF/MG”) (1176562).

18. Em 13.02.2023, o MPF/MG informou ter realizado Acordo de Não Persecução Penal (“ANPP”) com Rodolfo Bueno, à época, ainda sujeito à homologação judicial, tendo em vista irregularidades supostamente cometidas por ele no âmbito do PAS, pelo qual foi estabelecido o pagamento de R\$ 40 mil a título de reparação do dano (1721665).

### V. RAZÕES DE DEFESA

19. Em 30.04.2021, os Acusados apresentaram, tempestiva e conjuntamente, defesa (“Defesa”) (1253657), arguindo, preliminarmente, a anulação do Termo de Acusação e a reabertura da fase de defesa prévia/esclarecimentos preliminares, pois não receberam os e-mails com solicitação de esclarecimentos prévios enviados pela SRE. Um deles, para a Apoema, foi enviado para destinatário inexistente, contato@arybaincorporadora.com.br, o correto teria sido contato.oryba@gmail.com, não havendo, também, indicação de que tenha sido corretamente enviado e-mail a Rodolfo Bueno.

20. No mérito, alegam, em síntese, que:

- (i) Reconhecem o entendimento da CVM de que os condohotéis ofertados publicamente caracterizam-se como contratos de investimento coletivo, consolidado desde o Alerta ao Mercado divulgado em 12.12.2013, citando, também, como marcos legais, a Deliberação CVMN nº 734/2015 e a ICVM 602, mas entendem ser possível que um grupo de pessoas se

---

<sup>31</sup> “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; (...).”

<sup>34</sup> “Art. 6º Nas hipóteses em que a superintendência considerar que dispõe de elementos conclusivos quanto à autoria e à materialidade da irregularidade constatada, deverá ser lavrado termo de acusação do qual constará: V – os dispositivos legais ou regulamentares infringidos;”

<sup>36</sup> “Art. 7º Emitir, oferecer ou negociar, de qualquer modo, títulos ou valores mobiliários: II - sem registro prévio de emissão junto à autoridade competente, em condições divergentes das constantes do registro ou irregularmente registrados;”



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

associe para desenvolver uma atividade empresarial relacionada a uma edificação sem que isso configure um CIC;

(ii) A incorporação imobiliária é sempre um investimento coletivo, seja um edifício residencial ou comercial, que, se forem executados dentro da Lei n.º 4.591/1964 (Lei das Incorporações), poderiam ser considerados como a *“soma de esforços dos compradores”*;

(iii) O Empreendimento é constituído por 132 unidades autônomas, todas elas devidamente descritas e individualizadas (1253682), com 111 disponibilizadas para venda e 21 bloqueadas para o proprietário do terreno, tendo sido vendidas 72 unidades, a primeira em 30.08.2019 e a última em 30.10.2020, havendo 39 unidades restantes que não serão vendidas até a decisão da CVM;

(iv) Cada unidade terá sua própria matrícula registral, podendo seus adquirentes aliená-las de forma autônoma quando assim o desejarem, e, por óbvio, são adquiridas do incorporador por meio de um contrato;

(v) Cerca de 67% dos compradores são médicos ou empresas do ramo de medicina e equivalentes (1253661 e 1253662), tendo a Apoema sido procurada por esse grupo fechado de investidores, formados por médicos, familiares e empresas congêneres, para desenvolver o Empreendimento, que teria sido juridicamente estruturado sob a forma de incorporação, regulada pela mencionada Lei n.º 4.591/1964;

(vi) Nada mais fizeram do que organizar os interesses desse grupo, sem ter havido oferta do Empreendimento ao público em geral, tendo as vendas sido realizadas por *“contatos pessoais e, quando o grupo chegou ao número que eles consideravam o máximo possível, havia reuniões entre eles – essas aí sim presenciais, mas sempre em locais restritos, para discussão dos detalhes, revisão de documentos, assinaturas e todos os demais atos normais quando um grupo se fecha para, juntos, desenvolverem um projeto.”* Nessas reuniões, apenas se mostrava o book de Empreendimento, que anexou (1253680), e em caráter reservado, sem qualquer tipo de distribuição ao público geral;

(vii) O Empreendimento nunca teve site habilitado a consulta pública, não foi ofertado por corretores de imóveis ou *“objeto de anúncios em jornais, televisões ou por qualquer outro engenho publicitário, como outdoor, panfletos, faixas e afins”*;

(viii) A página em rede social anexada pelo denunciante (1090857, p. 76) apresentaria apenas *“uma imagem do site da Oryba Incorporadora que indica apenas uma linha do tempo da evolução da incorporação (preparação do terreno, avanço das obras), sem qualquer tipo de indicação comercial, inexistindo sequer qualquer detalhe do empreendimento, não passando o material de mera informação institucional”*;

(ix) Não foi oferecida remuneração aos compradores, como concluído pela Acusação a partir de *prints* das conversas havidas entre o denunciante e um corretor (1090857, pp. 5-24), asseverando que tal fato nunca ocorreu, tendo sido fruto de simulação perpetrada pelo denunciante e seu chefe, J.B.S.J., que seria concorrente da Apoema e estaria por trás da compra e venda simulada;

(x) O denunciante nunca foi um real comprador de unidade do Empreendimento e teria se passado por integrante do grupo original de compradores e enganado um corretor avulso, que nunca fez parte ou teve ligação com a Apoema, de modo a conseguir os documentos de compra e venda, *“sendo certo que o próprio denunciante revela, nas conversas por WhatsApp que ele induziu, que ele jamais teve acesso a qualquer publicidade do empreendimento, tendo recebido informações de um aparente comprador de outra unidade”* (1090857, p. 5); e

(xi) A tabela de valores apresentada pelo denunciante (1090857, p. 3) teria sido feita para o grupo interno que adquiriu unidades do Empreendimento, não constando números de telefones, endereços eletrônicos ou qualquer meio de contato com Apoema, desmentindo a hipótese de



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

que se tratava de material utilizado para uma oferta pública. Os demais documentos seriam manifestamente falsos, incluindo a denúncia, e que a dita relação comercial "falsa" e "forjada" incluiu transferência de dinheiro "entre terceiros sem qualquer relação com as partes aqui mencionadas", não havendo nexos lógicos com os Acusados.

21. A Defesa anexou (i) o contrato social da Apoema (1253658); (ii) os contratos firmados com para os compradores de cada unidade autônoma – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de unidade Habitacional Autônoma de Edifício Hoteleiro Hotel Fit Transamérica Extrema –, e com os fornecedores de produtos e serviços utilizados na construção – Instrumento Particular de Compromisso de Permuta Unidade Hoteleira Autônoma de Edifício Hoteleiro Hotel Fit Transamérica Extrema (1253670, 1253673 e 1253674); (iii) a relação dos investidores que adquiriram as unidades do empreendimento (1253661 e 1253662); (iv) book interno com descrição do Empreendimento (1253680); e (v) memorial e registro da incorporação (1253682, 1253683 e 1253684).

### VI. PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

22. Em 30.10.2021, juntamente com a Defesa, os Acusados apresentaram proposta de termo de compromisso visando ao encerramento do presente PAS. Apesar de a PFE ter opinado pela inexistência de óbice à celebração, em reunião realizada em 19.10.2021, o Colegiado, acompanhando o parecer do Comitê de Termo de Compromisso, deliberou, por unanimidade, pela rejeição da proposta (1390859).

### VII. PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVAS E DILIGÊNCIAS ADICIONAIS

23. A Defesa pediu a produção de prova testemunhal, relacionando como testemunhas o denunciante, A.A.M.M, seu suposto mentor, J.B.S.J, e o corretor F.R., com quem ele negociou a aquisição de uma unidade do Empreendimento, reservando-se o direito indicar novas testemunhas no futuro durante a fase processual cabível.

24. Em 02.08.2021, proferi Despacho (1839471) indeferindo o pedido, nos termos do art. 43<sup>48</sup> da Resolução CVM nº 45/2021, por considerar tal prova desnecessária, diante do conjunto probatório já constante dos autos.

25. Considerando ter sido celebrado ANPP entre o MPF/MG e Rodolfo Bueno (§18), nos termos do art. 42 da Resolução CVM nº 45/2021<sup>49</sup>, solicitou-se cópia do referido instrumento ao MPF-MG (1875480 e 1896302).

26. O referido acordo (2053964) e sua respectiva homologação (2053965) terminaram por ser juntados aos autos por iniciativa dos próprios Acusados. Nos termos da Cláusula

---

<sup>48</sup> “§ 3º O Relator deve indeferir, de forma fundamentada, as provas ilícitas, desnecessárias ou protelatórias.”

<sup>49</sup> Art. 42. A prova da alegação incumbe a quem a fizer, sendo, porém, facultado ao Relator determinar, a qualquer tempo, a realização de diligências, além daquelas eventualmente requeridas pelo acusado em sua defesa.”



### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Primeira, Rodolfo Bueno confessou que não possuía autorização da CVM para oferecer suítes hoteleiras do empreendimento [Edifício Hoteleiro Fit Transamérica Extrema] para investidores interessados, bem como que, à época dos fatos, entendia que tal autorização não era necessária, assumindo assim o risco de praticar atos sem a devida regularidade.

27. Ainda nos termos do ANPP, Rodolfo Bueno comprometeu-se a cumprir com (a) prestação pecuniária no valor de R\$ 30.000,00; (b) prestação de serviços à comunidade pelo período de 8 meses, na razão de 7 horas por semana; (c) ressarcimento do dano no valor de R\$ 40.000,00; e (d) compromisso de manter atualizados os dados de endereço e telefone informados no ANPP.

28. Ficou estabelecido na cláusula 4 do ANPP, ainda, que o referido termo está restrito às consequências criminais do fato, não alcançando eventuais reflexos na esfera cível, administrativa e de improbidade.

29. Junto ao protocolo do ANPP, os Acusados complementaram suas razões de defesa com base no termo em questão, alegando, em síntese, que (2053963):

(i) Na cláusula primeira do ANPP é apenas reconhecido que Rodolfo Bueno não possuía autorização da CVM para oferecer apartamentos. Entretanto, a discussão seria, exatamente, se tal autorização é necessária, tendo sido argumentado em sede de defesa pela desnecessidade de autorização diante da ausência de oferta pública;

(ii) A SER (1265137) teria testado a cessação da conduta, verificando haver uma única postagem em rede social, que não possuiria caráter publicitário, nem prometia investimento e retorno financeiro, com alcance diminuto;

(iii) Alegam semelhança com fatos apurados no PA CVM nº 19957.008742/2018-40, em que haveria indícios de que a denúncia tenha sido feita por desafeto pessoal e concorrente comercial da Apoema, pois seguiriam o mesmo *Modus Operandi*: troca de mensagens simuladas com supostos corretores, que na realidade se tratam de conhecidos/funcionários do concorrente, se utilizando de laranjas para denunciar inexistentes irregularidades, com o único intuito de causar perturbação e prejuízo financeiro aos interessados;

(iv) Caso a CVM não concorde com o que se alegou, o ressarcimento do dano no valor de R\$ 40.000,00, descrito na cláusula “c” do ANPP poderá servir como pagamento a eventual condenação aplicada, requerendo-se que seja considerado este valor para fins de eventual condenação.

### VIII. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO E PAUTA DE JULGAMENTO

30. O processo foi originalmente distribuído ao Diretor Fernando Galdi, em 19.10.2021 e, com o fim do seu mandato, provisoriamente redistribuído para o Diretor Otto Lobo, em 11.01.2022. Em 24.05.2022, o processo foi distribuído à minha relatoria<sup>50</sup>.

31. Em 25.06.2024, foi publicada pauta de julgamento no Diário Eletrônico da CVM, em

<sup>50</sup> Docs. 1369351, 1423975 e 1369351.





**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
cumprimento ao disposto no art. 49<sup>51</sup> da Resolução CVM nº 45/2021.

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2024

**João Accioly**  
Diretor Relator

---

<sup>51</sup> “Art. 49. Compete ao Colegiado julgar o processo, em sessão pública, convocada com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, podendo ser restringido o acesso de terceiros em função do interesse público.”