



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.gov.br/cvm

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957.007114/2022-23

Reg. Col. 2774/22

Acusados: GPX Participações Ltda.
Pedro Eduardo Ramiro Lopes

Assunto: Apurar suposta oferta irregular de Contrato de Investimento Coletivo - CIC sem o devido registro na CVM ou eventual dispensa

Relator: Diretor Daniel Maeda

Relatório

I. OBJETO E ORIGEM

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE” ou “Área Técnica”) em face de GPX Participações Ltda. (“GPX” ou “Ofertante”) e de seu administrador Pedro Eduardo Ramiro Lopes (“Pedro Eduardo”, e, quando em conjunto com GPX, “Acusados”), cujo objeto consiste em apurar a responsabilidade dos Acusados por suposta realização de oferta pública de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no artigo 19 da Lei nº 6.385/76¹ e no artigo 2º da então vigente Instrução CVM nº 400/03²⁻³, e sem a dispensa prevista no inciso I, do §5º, do artigo 19 da Lei nº 6.385/76⁴ e no artigo 4º da Instrução CVM nº 400/03⁵, o que é considerado

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 A Instrução CVM nº 400/2003 foi revogada e substituída pela Resolução CVM nº 160/2022, que traz as disposições citadas em seu art. 4º.

⁴ 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; (...)*

⁵ Art. 4º *Considerando as características da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a CVM poderá, a seu critério e sempre observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor,*



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.gov.br/cvm

infração grave nos termos do inciso II do art. 59⁶ da mesma instrução (“ICVM 400”) e, adicionalmente, nos termos do artigo 56-B⁷, cujo cumprimento é de responsabilidade do administrador da ofertante.

2. O presente PAS tem origem no Processo Administrativo CVM nº 19957.001334/2022-43, instaurado com o objetivo de apurar denúncia recebida via CVM-SAC, que relatava a dificuldade de um investidor em reaver montante investido em supostos fundos de investimentos recomendado por um Agente Autônomo de Investimento (“AAI”).

3. Em 02.02.2022, o investidor fez a seguinte reclamação:

O Sr. F. me orientou a aplicar, pela M. Investimentos, de Campinas - SP, em 2 fundos da GPX participações. Os prazos do investimento já se encerraram e por diversas vezes entrei em contato, solicitando o resgate. Entretanto, o Sr. F. afirma que fará os tramites para isto, mas não dá andamento e não é concluído o processo. Solicito a conclusão com os valores corrigidos pelo prazo acrescentado.

4. Além disso, também foi encaminhado o Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Sociedade em Conta de Participação e Outras Avenças, firmado em 01.09.2017, cuja sócia ostensiva era a GPX Participações Ltda e o investidor denunciante assinava como sócio participante⁸.

II. APURAÇÃO DOS FATOS

5. Em análise preliminar do requerimento do reclamante, a Gerência de Orientação aos Investidores 2 (“GOI-2”), vinculada à Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores (“SOI”), emitiu o Parecer Técnico nº 255⁹, cujo relato indica que o suposto fundo de investimento supracitado, denominado GPX III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., tratava-se, na verdade, de uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) criada para viabilizar

dispensar o registro ou alguns dos requisitos, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

⁶ Art. 59. Considera-se infração grave, para os efeitos do § 3º do Art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976, sem prejuízo da multa de que trata o § 1º do mesmo artigo, a distribuição: (...) II - realizada sem prévio registro ou dispensa da CVM; (...)

⁷ 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.

⁸ Doc. 1536127.

⁹ Docs. 1536127 (pg. 39).



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.gov.br/cvm

a implantação de um empreendimento imobiliário.

6. Não obstante, a GOI-2 ressaltou que a oferta pública de contrato feita pela GPX já havia sido objeto de análise pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE”)¹⁰, que se manifestou pela impossibilidade de se utilizar a dispensa automática de registro anteriormente prevista no art. 5º, III, da ICVM 400 em vigor na época. A GPX, então, recorreu dessa decisão¹¹. Ao apreciar o recurso, o Colegiado da CVM deliberou a perda do objeto do recurso devido à revogação da ICVM 400 e sua substituição pela Instrução CVM nº 588/17 (“ICVM 588”), e determinou a devolução do processo à SRE para as providências cabíveis.

7. No entanto, após nova análise, a GOI-2 concluiu que os novos requisitos da ICVM 588 também não haviam sido atendidos.

8. O processo foi então encaminhado, em 11.04.2022, à SRE e à SMI para as providências cabíveis, em razão dos indícios de irregularidades administrativas sujeitas às suas respectivas competências fiscalizatórias.

9. Nesse contexto, a Gerência de Registros 3 (“GER-3”), vinculada à SRE, após diligências iniciais, enviou, em 26.04.2022, o Ofício nº 194/2022/CVM/SRE/GER-3¹², em que solicitava à GPX a prestação de esclarecimentos e o envio de documentos sobre a suposta oferta irregular. Em razão da falta de resposta, a GER-3 reiterou o pedido, por meio do Ofício nº 209/2022/CVM/SRE/GER-3, em 19.05.2022¹³.

10. Em resposta protocolada no dia 31.05.2022¹⁴, Pedro Eduardo, administrador da Ofertante, explicou que, como alternativa ao financiamento de seus empreendimentos por linhas de crédito bancárias, a GPX utilizou a captação de parte dos recursos através de Sociedades em Conta de Participação (“SCP”), cuja abrangência é exclusivamente no âmbito de seu círculo social, sob a estrutura denominada “*Family and Friends*” e que, portanto, a captação é feita sem nenhuma forma de publicidade, produção de material de divulgação ou menção em plataformas, websites ou veículos de imprensa.

¹⁰ No âmbito do Processo SEI nº 19957.005867/2016-56.

¹¹ Processo SEI 19957.007011/2016-15.

¹² Doc. 1536127 (pg. 46).

¹³ Doc. 1536127 (pg. 49).

¹⁴ Doc. 1536127 (pg. 54).



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.gov.br/cvm

11. Assim, aduziu que foi exatamente o que aconteceu na SCP em questão, ou seja, a obra foi financiada em parte com recursos próprios, em parte com financiamento bancário, e ainda, em parte com a captação de recursos do denominado “círculo social” dos sócios. No entanto, como na data estimada para os pagamentos da SCP não havia lucro suficiente para honrar os compromissos, foi proposta a prorrogação do prazo da SCP. Por esse motivo, alguns sócios participantes desistiram da sociedade e, de forma excepcional, deliberou-se por aceitar novos sócios, todos ainda do círculo de amizade dos sócios da GPX. Ressaltou que jamais houve oferta pública de investimentos nos termos do artigo 2º, IX da Lei nº 6.385/76 e, por essa razão, não havia necessidade de a captação ser registrada na CVM.

12. Adicionalmente, a GPX enviou lista dos sócios que aportaram valores nas SCP e informou que o valor total captado foi de R\$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais), e ainda, que a data de início das SCP foi a de 1º.09.2017.

13. No âmbito da Gerência de Estrutura de Mercado e Sistemas Eletrônicos (“GME”), vinculada à SMI, em 22.09.2022, por meio do Ofício nº 299/2022/CVM/SMI/GME¹⁵, o AAI mencionado pelo reclamante na denúncia também foi intimado para apresentar esclarecimentos. Em resposta¹⁶, alegou, em suma, que não houve oferecimento de investimento, mas sim a possibilidade de participar, como sócio oculto, de uma SCP cujo objetivo era o financiamento de uma incorporação imobiliária. Desse modo, a captação de recursos teria sido feita na modalidade “*Family and Friends*”. Além disso, afirmou que os valores a que o reclamante tinha direito já haviam sido efetivamente pagos.

14. Em nova pesquisa realizada pela SRE, constatou-se que, embora a GPX informasse que não realizava ofertas por meio de seus canais, o website da GPX continha a mensagem “*Nossos investidores participam do resultado dos lucros e têm pela frente um mercado inédito de crescimento, de grandes projetos. O Brasil que não para*”; e que as alternativas de investimento eram apresentadas ao público em geral pela GPX, após os interessados entrarem em contato com a Ofertante ou realizarem seus cadastros no site. Dessa forma, o site <http://www.gpxrealty.com.br/empreendimentos.html>, ao divulgar o referido investimento e utilizar publicidade por meios eletrônicos, caracterizaria a realização de uma oferta pública de

¹⁵ Ofício nº 299/2022/CVM/SMI/GME, encaminhado em 22.09.2022 (doc. 1615308).

¹⁶ Doc. 1622961.



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.gov.br/cvm

uma proposta de investimento que a SRE enquadrrou como valor mobiliário.

15. Ainda, foi observado que, conforme a denúncia que deu origem à análise do caso, o reclamante tomou conhecimento da oportunidade de investimento por meio de uma indicação de AAI, e não por fazer parte do círculo de amigos e familiares dos sócios da GPX.

III. ACUSAÇÃO

16. Em conclusão de sua análise, a Área Técnica elaborou termo de acusação¹⁷ (“Acusação”), tendo entendido que restou caracterizada a realização de oferta pública irregular de Contratos de Investimento Coletivo (“CIC”), considerados valores mobiliários nos termos do artigo 2º, inciso IX da Lei nº 6.385/76¹⁸.

17. De acordo com a Acusação, as características da proposta de investimento realizada pela GPX se amoldam ao conceito de valor mobiliário descrito no Lei supracitada:

Há investimento? Sim, o conteúdo do Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) e Outras Avenças firmado em 01/09/2017 (1448742) anexado ao processo SEI nº 19957.001334/2022-43, bem como a propaganda veiculada por meio de folders de divulgação (1518326) apontam para a existência de investimento em empreendimento imobiliário. Os investidores aplicaram recursos financeiros para adquirir cotas de investimento de empreendimento imobiliário sob a responsabilidade da GPX, por intermédio da assinatura de contrato em que consta o valor investido e a quantidade de cotas do investimento.

¹⁷ Doc. 1536118.

¹⁸ 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
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.gov.br/cvm

Esse investimento é formalizado por um título, ou por um contrato? Sim, a formalização do investimento se dá pela adesão ao Contrato de Sociedade em Conta de Participação.

O investimento é coletivo? Sim, na medida em que o investimento é oferecido indistintamente e pode ser adquirido por vários investidores, de modo que os esforços do empreendedor são padronizados e direcionados à coletividade e têm como objetivo obter recursos para financiar as atividades empresariais da acusada para a realização do empreendimento imobiliário.

Alguma forma de remuneração é oferecida aos investidores? Sim, ao inserir uma cláusula de distribuição de lucros entre os investidores no contrato, pressupõe-se a existência de expectativa de retorno baseado na atuação da GPX.

A remuneração oferecida tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros? Sim, na medida em que os recursos dos investidores serão aplicados pela GPX na construção de um empreendimento sob a sua propriedade e responsabilidade. As cotas adquiridas pelos investidores estão garantidas pelo valor de alguns imóveis, conforme exposto no item 1.5.2 do Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Sociedade em Conta de Participação.

18. Adicionalmente, a SRE concluiu que a captação de valores realizada pela GPX configurou uma oferta pública de valores mobiliários. A Ofertante teria se valido de anúncio em sua página na internet, bem como de diferentes formas de contato disponíveis ao público em geral. Assim, uma vez que os interessados entram em contato, a GPX apresentava as oportunidades de investimentos, caracterizando, portanto, a distribuição pública nos termos do



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.gov.br/cvm

artigo 3º, inciso IV da ICVM 400¹⁹ e do artigo 19, §3º, III, da Lei nº 6.385/76²⁰.

19. Quanto à autoria, segundo a Acusação, impõe-se a responsabilização da GPX e de seu administrador, Sr. Pedro Eduardo Ramiro Lopes, pela realização de oferta pública irregular de valores mobiliários sem o devido e necessário registro, na medida em que se demonstrou que:

- i. *GPX Participações Ltda. é facilmente identificada como a responsável pela oferta pública realizada por meio de veiculação no site da GPX (<http://www.gpxrealty.com.br/empreendimentos.html>);*
- ii. *no contrato denominado "Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Sociedade em Conta de Participação e Outras Avenças firmado em 01/09/2017 (1448742), a GPX Participações Ltda consta como "Sócia Ostensiva" e garantidora do investimento;*
- iii. *o Sr. Pedro Eduardo Ramiro Lopes é apresentado como sócio da GPX Participações Ltda. no cadastro da Receita Federal do Brasil (1541394), tendo assinado como sócio da GPX no contrato firmado entre ela, denominada como "Sócia Ostensiva", e os investidores. Portanto, na qualidade de administrador a representante, deveria ser responsabilizado nos termos do artigo 56-B da ICVM 400; e*
- iv. *o disposto no art. 5º da Resolução CVM Nº 45/21 foi atendido por meio do envio dos Ofícios nº 194 e 209/2022/CVM/SRE/GER-3 para o Sr. Pedro Eduardo Ramiro Lopes e para a GPX Participações Ltda.*

20. Diante disso, a Área Técnica entendeu que os Acusados devem ser responsabilizados nos termos das imputações previamente mencionadas.

21. Ainda, a Acusação propôs o encaminhamento ao SGE para avaliação da pertinência de envio de comunicação ao Ministério Público Federal do Estado de São Paulo, uma vez que a

¹⁹ Art. 3º São atos de distribuição pública a venda, promessa de venda, oferta à venda ou subscrição, assim como a aceitação de pedido de venda ou subscrição de valores mobiliários, de que conste qualquer um dos seguintes elementos: (...) IV - a utilização de publicidade, oral ou escrita, cartas, anúncios, avisos, especialmente através de meios de comunicação de massa ou eletrônicos (páginas ou documentos na rede mundial ou outras redes abertas de computadores e correio eletrônico), entendendo-se como tal qualquer forma de comunicação dirigida ao público em geral com o fim de promover, diretamente ou através de terceiros que atuem por conta do ofertante ou da emissora, a subscrição ou alienação de valores mobiliários.

²⁰ Art. 19. Nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na Comissão. (...) § 3º - Caracterizam a emissão pública: (...) III - a negociação feita em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público, ou com a utilização dos serviços públicos de comunicação.



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.gov.br/cvm

oferta de valores mobiliários sem o devido registro ou autorização da CVM constitui crime previsto no inciso II do artigo 7º da Lei nº 7.492/86²¹. O que foi feito, em 31.10.2022, por meio do Ofício nº 362/2022/CVM/SGE²².

IV. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA JUNTO À CVM

22. Nos termos do art. 7º da Resolução CVM nº 45/21, a Procuradoria Federal Especializada (“PFE”)²³ se manifestou no sentido de que a termo de acusação se adequa ao disposto nos artigos 5º, 6º, e 13 da Resolução CVM nº 45/21.

V. DEFESA

23. Regularmente citados²⁴, os Acusados apresentaram, em 22.12.2022, conjuntamente, suas razões de defesa²⁵, na qual reforçaram os argumentos já aprestados em respostas ao ofício e refutaram os aspectos apontados no termo de acusação.

Da ausência de oferta pública de valores mobiliários

24. Inicialmente, alegaram que a captação dos recursos através da SCP se deu, exclusivamente, em âmbito privado dos sócios da GPX e que Pedro Eduardo conhecia pessoalmente todos os sócios que participaram da SCP, o que evidenciaria não se tratar de oferta pública, mas sim de sociedade firmada dentro de um círculo de amizade.

25. Por isso, aduziram não ser possível se falar na ocorrência de ampla divulgação do investimento, posto que estaria ausente qualquer publicidade, anúncios ou distribuição de materiais de divulgação oferecendo de maneira ampla a oportunidade de investimento no empreendimento que pudesse caracterizar a oferta pública.

26. Destacaram, ainda, que a lista dos investidores, conforme constou em resposta ao ofício nº 209/2022/CVM/SRE/GER-3, possuía um número muito limitado de pessoas, o que

²¹ 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.

²² Docs. 1639641 e 1640669.

²³ Doc. 1626502.

²⁴ Docs. 1637617 e 1637620.

²⁵ Doc. 1676031.



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.gov.br/cvm

evidencia que a captação foi realizada exclusivamente de forma privada e em ambiente restrito, incluindo, dentre eles, a presença do próprio Acusado Pedro Eduardo e de sua mãe.

27. Em relação ao sócio que promoveu a reclamação em 02.02.2022, que deu origem ao presente PAS, alegaram em posição à Acusação que o reclamante não teria sido abordado por meio de oferecimento de investimento pelo Sr. F. no exercício das suas funções de AAI, mas, em verdade, como pessoa do seu convívio pessoal, de modo que a sua captação também teria sido promovida através da modalidade “*Family and Friends*”, sendo mera coincidência o fato de o Sr. F. trabalhar em corretora de investimentos.

28. Isto posto, defenderam que a operação ocorreu mediante o oferecimento privado do investimento, principalmente pelo fato de que a oferta se deu a investidores qualificados, pessoas integrantes do círculo de amizade e familiar de Pedro Eduardo, não havendo então que se falar na ocorrência de oferta pública irregular.

29. No que tange à mensagem extraída do endereço eletrônico da GPX e destacada pela Acusação, afirmaram que se trata de uma frase genérica, uma vez que não especifica, por exemplo, qual o tipo do investimento, sua margem de lucro, o investimento mínimo que deve ser realizado, entre outros. Por essa razão, alegaram que, na realidade, a frase visava apenas o fomento das incorporações imobiliárias e empreendimentos da sociedade, e que seria insuficiente para configurar uma espécie de publicidade em massa ou eletrônica, descaracterizando, assim, a oferta pública descrita no artigo 3º, IV, da Instrução CVM n.º 400/2003.

Da dispensa de registro ou de requisitos

30. Em seguida, de forma alternativa, passaram a tratar sob a hipótese em que o presente caso correspondesse a uma oferta pública de valores mobiliários, e, nesse sentido, afirmaram que seria o caso de dispensa de registro pela CVM.

31. Nessa perspectiva, elencaram os incisos II e VII do §1º do artigo 4º da ICVM 400 pelos quais corroborariam sua tese:

Art. 4º Considerando as características da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a CVM poderá, a seu critério e sempre observados o interesse público, a



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.gov.br/cvm

adequada informação e a proteção ao investidor, dispensar o registro ou alguns dos requisitos, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

§ 1º Na dispensa mencionada no caput, a CVM considerará, cumulativa ou isoladamente, as seguintes condições especiais da operação pretendida:

II - o valor unitário dos valores mobiliários ofertados ou o valor total da oferta;

(...)

VII - ser dirigida exclusivamente a investidores qualificados.

32. Pelo inciso II, destacaram que o total captado para investimento no Empreendimento foi de R\$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais), o que caracterizaria um “valor baixo de captação” com base artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM nº 88/22 (antiga ICVM 588), que dispõe acerca da dispensa de registro na CVM de oferta pública no valor máximo de captação não superior a 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

33. Com base no inciso VII, alegaram que o caso se amoldaria ao dispositivo, pois a oferta foi dirigida exclusivamente a investidores pré-qualificados e pertencentes ao mesmo convívio social.

34. Adicionalmente, abordaram a ausência de prejuízo individualizado e destacaram que o sócio participante autor da denúncia foi restituído na íntegra antes de qualquer notificação da CVM, sendo a primeira restituição de R\$ 35.351,29, paga em 20.10.2020; e a segunda de R\$ 39.929,80, em 04.05.2022.

35. Dessa forma, alternativamente à absolvição dos Acusados, requereram que seja declarada a hipótese de dispensa de registro na CVM, considerando os motivos expostos.

36. Por fim, na hipótese de não acolhimento dos pedidos, requereram a aplicação da penalidade mais branda (advertência), tendo em vista a ausência de gravidade da conduta praticada e da presença de bons antecedentes e atenuante por parte dos Acusados.

VI. PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

37. Em 28.12.2022, os Acusados apresentaram, conjuntamente, proposta de termo de compromisso²⁶, por meio da qual propuseram a pagar, em parcela única, a título de indenização

²⁶ Doc. 1678409.



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.gov.br/cvm

pelos prejuízos causados, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pela GPX e \$ 5.000,00 (cinco mil reais) pelo Pedro Eduardo.

38. Ainda, comprometeram-se a não realizar qualquer nova oferta pública de valores imobiliários sem o prévio registro ou pedido de dispensa formulado perante a CVM, bem como a retirar do website da GPX a mensagem destacada na Acusação²⁷, com o intuito de cessar, por completo, a publicidade de oferta pública em meios eletrônicos.

39. Por fim, propuseram o arquivamento do presente PAS.

40. Após análise, a PFE, por meio do Parecer nº 00027/2024/GJU-2/PFE-CVM/AGU²⁸, opinou pela impossibilidade de celebração do termo de compromisso, devido à falta de cessação e/ou correção da irregularidade, em cumprimento ao disposto no artigo 11, § 5º, da Lei nº 6.385/76²⁹ e artigo 82 da Resolução CVM nº 45/21³⁰.

41. Em reunião realizada em 28.05.2024, o Comitê de Termo de Compromisso decidiu sugerir ao Colegiado da CVM a rejeição da proposta³¹.

42. Assim, em reunião do dia 06.08.2024, o Colegiado, por unanimidade, deliberou pela rejeição da referida proposta de termo de compromisso³².

VII. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO E PAUTA DE JULGAMENTO

43. Na reunião do Colegiado de 03.01.2023³³, o processo foi originalmente distribuído ao

²⁷ *Nossos investidores participam do resultado dos lucros e têm pela frente um mercado inédito de crescimento, de grandes projetos. O Brasil que não para.*

²⁸ Doc. 2023453.

²⁹ (...) § 5º *A Comissão de Valores Mobiliários, após análise de conveniência e oportunidade, com vistas a atender ao interesse público, poderá deixar de instaurar ou suspender, em qualquer fase que preceda a tomada da decisão de primeira instância, o procedimento administrativo destinado à apuração de infração prevista nas normas legais e regulamentares cujo cumprimento lhe caiba fiscalizar, se o investigado assinar termo de compromisso no qual se obrigue a: I - cessar a prática de atividades ou atos considerados ilícitos pela Comissão de Valores Mobiliários; e (...)*

³⁰ Art. 82. *O interessado na celebração de termo de compromisso pode apresentar proposta escrita à CVM, na qual se comprometa a: I – cessar a prática de atividades ou atos considerados ilícitos, se for o caso; e II – corrigir as irregularidades apontadas, inclusive indenizando os prejuízos (...)*

³¹ Doc. 2096438.

³² Doc. 2131409.

³³ Doc. 1682981.



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.gov.br/cvm

Diretor Alexandre Rangel, até que, em 09.01.2024, fui designado relator³⁴.

44. Em 24.09.2024, foi publicada pauta de julgamento no Diário Eletrônico da CVM³⁵, em cumprimento ao disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 45/2021³⁶.

É o Relatório.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2024

Daniel Maeda

Diretor Relator

³⁴ Doc. 1956538.

³⁵ Doc. 2148487.

³⁶ 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.*