



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

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ2018/157

(Processo Eletrônico nº 19957.011559/2017-41)

Reg. Col. nº 1171/18

- Acusados:** E. Hotelaria e Turismo Ltda.
SPE Hotel Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Alexandre Costa Lassance Soares
Eduardo Costa Lassance Soares
Érica Campos Drumond
Trivia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Assunto:** Apurar eventual responsabilidade de incorporadoras e de operador hoteleiro por oferta irregular de CIC hoteleiro.
- Diretor Relator:** Gustavo Machado Gonzalez

RELATÓRIO

I. INTRODUÇÃO

1. Este Processo Administrativo Sancionador foi instaurado pela Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (“SRE” ou “Acusação”) para apurar eventuais irregularidades na realização de oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CIC”) relacionados ao empreendimento Hotel Ramada Encore Cidade Nova (“Empreendimento”).
2. Foram acusados tanto as incorporadoras do Empreendimento, Trivia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Trivia”) e SPE Hotel Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“SPE” e, em conjunto com Trivia, “Incorporadoras”) e seus administradores, Alexandre Costa Lassance Soares (“Alexandre Lassance”) e Eduardo Costa Lassance Soares (“Eduardo Lassance”), como também a operadora hoteleira, E. Hotelaria e



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

Turismo Ltda., cujo nome fantasia é Vert Hoteis (“Vert” ou “Operadora Hoteleira”), e sua administradora, Érica Campos Drumond (“Érica Drumond”).

3. Em todos os casos imputa-se responsabilidade pela violação ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003, e ao disposto no inciso I do §5º do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 4º da Instrução CVM nº 400/2003. Especificamente no tocante aos administradores das sociedades acusadas, a Acusação faz também referência ao artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/2003, que dispõe que os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas pela referida instrução.

4. Em resumo, a SRE alega que os Acusados realizaram oferta de valores mobiliários sem a prévia obtenção de registro ou de dispensa de registro para a referida oferta.

II. ORIGEM E FATOS

5. Este processo teve origem no Processo CVM nº RJ2014/1439, que investigou indícios de oferta pública irregular de CIC relacionados ao Empreendimento através de materiais de divulgação, em inobservância ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976.

6. De acordo com a Acusação, os CIC foram ofertados publicamente, inclusive por meio de site na internet, sem a prévia obtenção de registro ou de dispensa de registro para a referida oferta.

7. Segundo a SRE, a incorporadora Trivia recebeu ofício em 13.02.2014¹ relacionado à possibilidade do investimento se enquadrar no conceito de valor mobiliário e, conseqüentemente, que a oferta poderia ser considerada irregular. Em resposta a esse ofício, em 17.02.2014, Trivia explicou como funcionava o investimento, afirmando que não se encaixaria no conceito de valor mobiliário.

8. Além disso, informou que ela própria teve acesso ao Alerta ao Mercado de 12.12.2013² (“Alerta ao Mercado”) por meio de seu e-mail. Ainda, em resposta ao referido ofício, encaminhou, entre outros documentos, a Escritura Particular de Promessa de Cessão

¹ Ofício/CVM/SRE/nº 57/2014 (folhas 25 e 26 do Doc. SEI nº 0409070).

² Referido Alerta ao Mercado participava ao mercado da interpretação da CVM de que as ofertas públicas de investimentos em empreendimentos imobiliários que garantissem direito de participação nos resultados e, que não fossem previamente registradas na CVM eram irregulares.



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

de Direitos Aquisitivos e de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos (“Promessa de Compra e Venda”) e o Contrato Social da SPE.

9. O Sr. M.J.S., em seu requerimento de vista e cópia do Processo CVM nº RJ2014/1439, informou que havia celebrado, em 24.01.2014, um contrato de Promessa de Compra e Venda com a Trivia e a SPE. Ademais, alega que a Trivia informou que o Empreendimento foi interrompido, pois a CVM havia proibido a comercialização de cotas de tal Empreendimento.

10. Informou, ainda, que a Trivia estaria respondendo a sete processos judiciais pelo não cumprimento das obrigações assumidas em relação aos investidores do Empreendimento. Em conjunto com o requerimento, M.J.S. enviou cópia do contrato de Promessa de Compra e Venda e do Termo de Quitação do investimento, realizado com a SPE, em papéis com logotipo da Trivia.

11. Em 21.08.2015, a SRE enviou memorando à Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE”) manifestando o entendimento de que os investimentos ofertados pela Trivia são valores mobiliários, tendo a PFE concluído no mesmo sentido. Assim, segundo a Acusação, as ofertas públicas efetuadas pela Trivia teriam sido irregulares.³

12. A SRE enviou ofício à Trivia, em 01.10.2015, determinando a suspensão de material publicitário encontrado em site da internet. Em resposta, Trivia afirmou que não teria permitido a veiculação de tal material publicitário e que havia abandonado o Empreendimento logo após tomar conhecimento do Alerta ao Mercado.⁴

13. Em 09.08.2017, a Acusação enviou ofício⁵ à SPE, Alexandre Lassance e Eduardo Lassance, solicitando informações sobre as datas e quantidade ofertadas e vendidas, bem como cópia do contrato de administração do Empreendimento assinado com a Vert, informações pessoais de todos os adquirentes das CIC em questão e esclarecimento sobre a atual situação desses investidores.

³ Memorando nº 39/2015-CVM/SRE (fls. 109 a 112 do Doc. SEI nº 0409070) e Parecer nº 00103/2015/GJU-2/PFE-CVM/AGU e seus despachos (fls. 113 a 125 do Doc. SEI nº 0409070).

⁴ Ofício/CVM/SRE/nº 662/2015 (folhas 131 e 132 do Doc. SEI nº 0409070) e folhas 134 e 135 do Doc. SEI nº 0409070.

⁵ Ofício/CVM/SRE/GER-3/nº 118/2017 (folhas 147 e 148 do Doc. SEI nº 0409070).



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

14. Em resposta, a SPE afirmou que foram negociadas 46 unidades das quais 17 já haviam sido distratadas, 19 estariam em negociação para rescisão e outras 10 seriam objeto de rescisão por intermédio de ações judiciais.

15. A Vert, no dia 23.11.2017, em resposta a ofício enviado pela SRE, afirmou que firmou dois contratos com a SPE, o contrato de administração hoteleira e o de assessoria técnica. Ainda, afirmou que não seria responsável pela captação de recursos com potenciais investidores, que a responsabilidade da operadora hoteleira nesse tipo de empreendimento seria pelos processos relacionados ao imóvel, adequando-o à operação futura.

III. ACUSAÇÃO

16. A partir do exame dos documentos da oferta, a SRE analisou a proposta de investimento a fim de observar a existência das características de valores mobiliários, conforme previsão do artigo 2º, IX, da Lei nº 6.385/1976, que dispõe:

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.

17. Nesse sentido, a área técnica entendeu que “como existe investimento, como o investimento está formalizado em contrato, como o investimento é coletivo, como foi oferecida remuneração aos investidores, como a remuneração tem origem no esforço do empreendedor ou de terceiros e como o contrato foi oferecido publicamente, o investimento no Empreendimento constitui contrato de investimento coletivo previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº 6.385/76, sendo, portanto, valor mobiliário”.

18. Não obstante, a área técnica da CVM assinala que dos 46 CIC comercializados, 44 foram vendidos após o Alerta ao Mercado de 12.12.2013, sem que a oferta houvesse sido registrada na CVM ou obtido a dispensa de registro.

19. A Acusação concluiu que a responsabilidade pela realização de oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º



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

da Instrução CVM nº 400/2003 deveria recair sobre Trivia, SPE, Vert e seus respectivos administradores.

20. A autoria da Vert teria decorrido de sua função como operadora hoteleira do Empreendimento, que aparece como parte nos contratos de administração hoteleira e de assessoria técnica, que obrigatoriamente deveriam ser aderidos pelos adquirentes dos CIC em questão.

21. Já a autoria da SPE, decorreria de sua posição como incorporadora hoteleira, que aparece como parte no contrato de administração hoteleira e no de assessoria técnica firmados com a Vert, bem como no contrato de Reserva de Aquisição e no de Promessa de Compra e Venda firmados com os investidores.

22. Por sua vez, a autoria da Trivia decorreria de sua função como construtora e incorporadora do Empreendimento, que aparece como representante da SPE nos contratos de administração e assessoria técnica. Além disso, na reclamação de M.J.S., aparece como ofertante e seu nome e logotipo aparecem nos recibos e termos de quitação apresentados por ele.

23. Ainda, o artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/2003 dispõe que os administradores dos ofertantes, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas pela referida instrução. Dessa forma, Eduardo Costa Lassance Soares, sócio-administrador da SPE e da Trivia, Alexandre Costa Lassance Soares, sócio-administrador da Trivia, e Érica Drumond, sócia-administradora da Vert devem ser responsabilizados pela mesma imputação atribuída às sociedades que administram.

24. Por todo o exposto a SRE propôs responsabilizar os Acusados pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 2º da Instrução CVM nº 400/2003 e sem a dispensa prevista no inciso I do § 5º do artigo 19 da Lei nº 6.385/1976 e no artigo 4º da Instrução CVM nº 400/2003, o que é considerado infração grave nos termos do inciso II do artigo 59 da mesma instrução.

25. Por fim, tendo em vista os indícios de crime de ação penal pública, a Acusação sugeriu o envio de comunicação ao Ministério Público Federal.

IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE



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

26. Em 27.12.2017 a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE”) entendeu que a peça acusatória preenchia os requisitos constantes dos artigos 6º e 11 da Deliberação CVM nº 538/2008.

V. DEFESAS

V.1 TRIVIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SPE HOTEL CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EDUARDO LASSANCE E ALEXANDRE LASSANCE

27. Os acusados Trivia, SPE, Eduardo Lassance e Alexandre Lassance apresentaram a defesa conjunta.

28. A defesa afirma que o objeto do negócio proposto pelas Incorporadoras seria tão somente a entrega de imóvel com benfeitorias, em conformidade com incorporações tradicionais, e não a participação nos resultados de um empreendimento hoteleiro. Consequentemente, o negócio não poderia ser caracterizado como valor mobiliário.

29. Prossegue a defesa afirmando que o fato de que a adesão aos contratos de operação e gestão hoteleira ser obrigatória não torna o produto um valor mobiliário, visto que essa adesão teria a finalidade de garantir aos adquirentes que o Empreendimento não seria desvirtuado de seu objetivo e conferiria segurança jurídica ao negócio.

30. Ressaltam que, mesmo que o investimento em questão fosse de fato valor mobiliário, as Incorporadoras não teriam realizado a oferta pública de tal investimento, uma vez que não autorizaram nenhum dos sites apresentados pela Acusação a fazer esse tipo de divulgação. Segundo a defesa, os anúncios na internet teriam sido feitos por corretores que tinham interesse em intermediar vendas de imóveis sem a autorização das Incorporadoras.

31. Além disso, a defesa alega não ter sido necessário qualquer apelo ao público para que os primeiros CIC fossem negociados.

32. Além disso, alegam que não tiveram nenhuma intenção de prejudicar os investidores e que a paralisação da obra se deu por conta do Alerta ao Mercado de 12.12.2013.

33. A defesa alega que houve a comercialização entre a data do Alerta ao Mercado e o completo abandono da obra, pois estavam tentando adequar-se às exigências da CVM. Como a paralisação da obra resultou também na paralisação das vendas, o Empreendimento se tornou insustentável e as Incorporadoras tiveram que cancelá-lo.



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

34. Afirmam que cerca de 70% dos investidores já tiveram seus problemas resolvidos por meio da substituição do produto por outro ou pela devolução dos valores pagos.

35. A defesa alega também que os Acusados têm mais de 20 anos de experiência na área e que nunca descumpriram deliberadamente qualquer exigência legal, todavia, não sabiam que tais investimentos seriam caracterizados como valores mobiliários.

36. Por fim, afirmam que não houve dolo na comercialização dos CIC em questão, que não tentaram furtar-se da realização dos distratos e que apenas 15% do Empreendimento foi de fato comercializado. Nesse sentido, solicitam que, caso a CVM entenda que devam ser condenados, que a pena a eles aplicada seja a de advertência.

V.2 VERT E TURISMO LTDA. E ÉRICA CAMPOS DRUMOND

37. Vert e Érica Drumond apresentaram defesa conjunta.

38. Em primeiro lugar, a defesa afirma que o contrato de administração hoteleira e o de assessoria técnica nunca produziram efeitos em razão da falta de pagamento pela SPE. Ressalta que cabia apenas à Trivia a obrigação contratual de ofertar propostas a possíveis investidores.

39. Além disso, ao tempo da celebração dos contratos e antes da Deliberação CVM nº 734/2015, ainda não estava claramente fixada a responsabilidade da operadora hoteleira em relação ao pedido de dispensa de registro de oferta pública.

40. Afirmam que o modelo de negócios proposto pela Trivia não estaria nos moldes tradicionais de condo-hotel, mas seria o de um empreendimento imobiliário cujo investidor seria coproprietário do empreendimento juntamente com a SPE. A Vert não seria sócia ostensiva do Empreendimento, mas tão somente responsável pela sua posterior operação.

41. Ainda, afirma que, ao analisar os termos dos contratos firmados, constata-se que a intenção da SPE seria a de filiar o Empreendimento à rede Ramada. Além disso, o objeto e o prazo de vigência dos contratos demonstram que a Operadora Hoteleira participaria do Empreendimento apenas a partir do início da fase operacional.

42. Ademais, a Operadora Hoteleira não teria realizado nenhum ato no sentido de ofertar condo-hotéis, não sendo parte em nenhum dos contratos de aquisição de CIC celebrados com os investidores.



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

43. Por fim, a defesa alega que Vert e Érica Drumond não devem ser responsabilizadas pelas acusações do presente processo, pois não participaram da oferta em questão e desconheciam a forma de captação de investimentos relativos ao Empreendimento.

VI. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO

44. Em reunião do Colegiado ocorrida no dia 25.09.2018, fui designado relator deste processo.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2019

Gustavo Machado Gonzalez

Diretor Relator