



## 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 Nº 19957.004989/2021-92

Reg. Col. 2577/22

**Acusado:** SPE Serra Dourada Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
Alceu Dias Pinheiro Júnior

**Assunto:** Oferta pública de contratos de investimento coletivo, sem prévia obtenção de registro perante a CVM ou sua dispensa, em infração ao art. 19 e §5º, I, da Lei 6.385, e aos arts. 2º e 4º da Instrução CVM 400/2003.

**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 “Acusação”), em face de SPE Serra Dourada Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Serra Dourada” ou “Ofertante”) e Alceu Dias Pinheiro Júnior (“Alceu Pinheiro” e, em conjunto com o primeiro, “Acusados”), por, alegadamente, realizarem oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CIC”), relativos ao empreendimento imobiliário denominado SCP City Flamboyant (“Empreendimento”), localizado na cidade de Goiânia-GO, sem a obtenção de prévio registro perante a CVM ou sua dispensa, nos termos do art. 19, caput e §5º, I, da Lei nº 6.385<sup>1</sup>, de 15.12.1976, e os arts. 2º e 4º da Instrução CVM (“ICVM”) nº 400/03<sup>2</sup>.

2. Este PAS teve origem nos Processos Administrativos CVM nº 19957.003494/2020-65<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 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; (...).

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Doc. 1327776.



## 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)

e 19957.009586/2019-15, instaurados para investigar indícios de oferta pública irregular de CIC com base em denúncias (“Denúncias”) encaminhadas à CVM por investidores que relataram suposta negociação de valores mobiliários por empresa que não detinha autorização para tal. Os denunciantes ainda encaminharam o material publicitário de determinada proposta de investimento em imóveis para locação<sup>4</sup>, bem como fotos de *outdoors* noticiando a venda de unidades habitacionais do Empreendimento<sup>5</sup>, ambos<sup>6</sup> atrelados a empresa reconhecida como *D.I.*

### II. APURAÇÃO DOS FATOS

3. Diante do teor das Denúncias, a Gerência de Registros 3 (“GER-3”) realizou diligências preliminares, coletando informações sobre a atuação da *D.I.* por intermédio de plataformas digitais<sup>7</sup>. Posteriormente, enviou à referida empresa o Ofício nº 302/2020/CVM/SRE/GER-3<sup>8</sup>, datado de 28.09.2020, com vistas à obtenção de esclarecimentos sobre a situação em tela. Nesta oportunidade, a GER-3 não obteve resposta por parte da *D.I.*, de forma que procedeu ao envio de nova comunicação em 13.10.2020, na forma do Ofício nº 308/2020/CVM/SRE/GER-3<sup>9</sup>.

4. A *D.I.*, então, enviou resposta em 13.10.2020, negando o envolvimento em atividade irregular. Para consubstanciar suas alegações, anexou à resposta diversos documentos.

5. Nesta ocasião, argumentou que não estaria realizando oferta pública de valores mobiliários ou promovendo qualquer outro tipo de serviço, ao passo que sua página virtual<sup>10</sup> apenas continha um “*formulário de dados de contato do visitante do site, bem como dados de contato da própria [D.I.]*”. Com relação aos *outdoors*, pontuou que “*atua em conjunto com diversos outros corretores de imóveis da cidade que foram contratados para vender as unidades do [Empreendimento], localizado no local onde foram fixados os outdoors*”.

6. Ademais, a *D.I.* esclareceu que o Empreendimento consiste na construção de um imóvel sob gestão de uma sociedade em conta de participação denominada SCP City Flamboyant, que

<sup>4</sup> Doc. 1327798, fl. 5 a 16.

<sup>5</sup> Doc. 1328177.

<sup>6</sup> Tais documentos foram objeto de procedimento de averiguação preliminar por esta CVM, por meio de sua Superintendência de Orientação aos Investidores (SOI), que concluiu pela verossimilhança dos fatos denunciados, razão pela qual foram juntados ao presente feito por constituírem substrato probatório da acusação.

<sup>7</sup> Docs. 1328186, 1328191, 1328192, 1328183, 1328199 e 1328201.

<sup>8</sup> Doc. 1328193.

<sup>9</sup> Doc. 1328195.

<sup>10</sup> <https://www.cityflamboyant.com/>



## 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)

possui como sócia ostensiva a SPE Serra Dourada Empreendimentos Imobiliários Ltda., empresa na qual não possui participação societária. Assim, ressaltou que apenas atuou na comercialização de 9 unidades<sup>11</sup> do Empreendimento, não sendo responsável por sua operacionalização.

7. Ao analisar os documentos anexados, a GER-3 constatou, ainda, que o instrumento contratual que lastreou o negócio celebrado com investidores fora denominado “Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação SCP City Flamboyant - Quota Parte”, figurando, como sócia ostensiva da operação, a Serra Dourada, cujo sócio é Alceu Pinheiro.

8. A circulação de anúncios, na realidade acusatória, teria por finalidade a captação de “sócios” interessados em participar da construção do Empreendimento, uma vez que a “*Sócia Ostensiva não dispõe de todo o capital necessário* [para sua execução]”. Somado a isso, haveria também a previsão de remuneração pelo investimento realizado e, até mesmo, pagamento de taxas e comissões, conforme depreendeu a Acusação a partir de cláusulas abaixo transcritas:

(a) *“(...) 4.10.2 Considerando que a antecipação de valores pela Sócia Ostensiva faz parte do custo total da obra, o (a) Sócio (a) (s) Participante (s) acorda (m) que o capital (valor) antecipado deve ser remunerado. Neste sentido, as partes pactuam expressamente que os valores antecipados pela Sócia Ostensiva serão remunerados em 1,5% (hum vírgula cinco por cento) ao mês, contados a partir de cada desembolso até a efetiva restituição.*

(b) *4.10.3 Os valores pagos antecipadamente pela Sócia Ostensiva serão ressarcidos, no número de parcelas mensais e iguais ao número de meses faltantes para o término da obra, sendo a primeira parcela no mês de início da obra.*

(c) *4.11 O (a) Sócio (a) (s) Participante (s) está (ão) ciente (s) e de acordo com o pagamento da comissão de captação de investimento pela quota comercializada, no percentual de 6% (seis por cento), cuja responsabilidade é única e exclusivamente dele (s), já incluso no investimento.*

(d) *4.11.1 O pagamento da remuneração mencionado no item 4.11 somente será realizado após a efetiva comercialização de cada quota e de acordo com o fluxo de caixa do empreendimento.*

(e) *4.12 Pela administração do empreendimento, a Sócia Ostensiva fará jus a uma remuneração equivalente a 10% (dez por cento) dos valores relativos à saída mensal de caixa (pagamentos efetuados no mês), exceto a própria taxa de administração, custo do terreno, comissão do terreno, comissões de intermediação de cotas, auditorias externas, juros e impostos sobre o faturamento. (...)”.*

---

<sup>11</sup> Conforme apurado pela GER-3, a venda das referidas unidades totalizou o valor de R\$ 4.652.595,50.



## 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)

9. De posse das informações supracitadas, a GER-3 enviou a Alceu Pinheiro os Ofícios nº 79 e 100/2021/CVM/SRE/GER-3<sup>12</sup>, datados de 30.04.2021 e 27.05.2021, respectivamente, alertando-o para o possível enquadramento do investimento como valor mobiliário/CIC, bem como para as eventuais repercussões de sua negociação sem a prévia obtenção de registro perante a CVM, tal como disposto pelo art. 19 da Lei nº 6.385/1976. Na ocasião, solicitou-se também manifestação prévia do acusado acerca dos fatos narrados.

10. Em que pese os ofícios tenham sido encaminhados para o e-mail constante no cadastro do acusado junto à Receita Federal, não houve resposta a eles até o momento.

### III. ACUSAÇÃO

11. Tendo identificado elementos de materialidade e autoria, em 10.09.2021, a SRE lavrou Termo de Acusação (“TA”)<sup>13</sup>, em face de Serra Dourada e Alceu Pinheiro, propondo a responsabilização dos Acusados pela realização de oferta pública de CIC, sem prévia obtenção de registro perante a CVM ou sua dispensa, nos termos do art. 19 da Lei nº 6.385/1976 e dos arts. 2º e 4º da Instrução CVM nº 400/2003.

12. Em atenção aos documentos e informações relativas à oferta e em linha com o entendimento refletido no julgamento do PAS CVM nº RJ-2007-11593<sup>14</sup>, a Acusação concluiu pelo enquadramento da operação aos elementos caracterizadores de CIC, nos termos do art. 2º, IX, da Lei nº 6.385/1976<sup>15</sup>. Para tanto, consignou que:

*Há investimento? Sim, o conteúdo dos documentos amealhados no processo, em especial o distribuído aos investidores interessados bem como a propaganda veicula por meio de outdoors apontam para a existência de investimento em “cotas de investimento” do empreendimento imobiliário City Flamboyant; os investidores aplicaram recursos financeiros para adquirir tais cotas de investimento de um dos empreendimentos imobiliários sob a responsabilidade da Serra Dourada*

<sup>12</sup> Docs. 1328303 e 1328306, respectivamente.

<sup>13</sup> Doc. 1367540.

<sup>14</sup> Dir. Rel. Marcos Barbosa Pinto, j. em 15.01.2008.

<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.



## 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)

*e assinam um documento intitulado "Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação SCP City Flamboyant - Quota Parte" – onde constam o valor investido, a taxa de juros remuneratória, taxas de administração, o prazo do investimento, entre outros.*

***Esse investimento é formalizado por um título, ou por um contrato? Sim, a formalização do investimento se dá pela adesão ao Contrato mencionado anteriormente;***

***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 tem como objetivo obter recursos para financiar as atividades empresariais da acusada.***

***Alguma forma de remuneração é oferecida aos investidores? Sim, no Termo de Adesão (contrato), em suas cláusulas 4.10.2, 4.10.3, 4.11, 4.11.1 e 4.12 há a previsão de pagamentos de juros remuneratórios de 1,5% ao mês;***

***A remuneração oferecida tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros? Sim, na medida em que os recursos dos investidores serão aplicados pela Serra Dourada na construção de um empreendimento sob a sua propriedade e responsabilidade, cujas cotas adquiridas pelos investidores estão garantidas pelo valor da propriedade do condomínio, conforme exposto no Termo de Adesão.***

13. Dessa forma, uma vez verificada, na realidade acusatória, a caracterização do objeto da negociação como valor mobiliário, a SRE analisou os elementos objetivos da operação, quais sejam, os meios e os instrumentos utilizados para circulação da oferta, concluindo se tratar de oferta pública de valores mobiliários, nos termos dos incisos I, II e IV do § 3º do art. 19 da Lei nº 6.385/76, regulamentado pelo artigo 3º da ICVM nº 400/2003.



## 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)

14. A conclusão da área técnica se pautou pelo “substrato fático anexado por meio das Denúncias”, já que os registros de utilização de prospectos, anúncios em outdoors e divulgação por intermédio de corretores terceirizados corroboraram os indícios de publicidade da oferta.

15. Ante ao exposto, a SRE pugnou pela aplicação das penalidades previstas no art. 11 da Lei nº 6.385/1976, com a redação dada pela Lei nº 13.506/2017.

### IV. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA

16. A Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE-CVM”) se manifestou<sup>16</sup> pela adequação do TA ao disposto nos arts. 5º, 6º e 13 da ICVM nº 607/2019, então vigente. Destacou, também, a necessidade de comunicação ao Ministério Público Federal no Estado de Goiás, fato que se efetivou pela expedição do Ofício nº 412/2021/CVM/SGE<sup>17</sup>, em 26.10.2021.

### V. REVELIA

17. Em 15.12.2021, foi certificada<sup>18</sup> a expedição da citação dos Acusados, por via postal, remetida aos endereços constantes do sistema InfoConv-RFB. Ademais, em virtude da ausência dos Avisos de Recebimento (“AR”) e a fim de pautar a higidez do processo, foi publicado em Diário Eletrônico da CVM, na data de 25.01.2022, edital<sup>19</sup> de intimação dos Acusados.

18. Nenhum dos Acusados apresentou razões de defesa neste PAS.

### VI. DA DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO E PAUTA PARA JULGAMENTO

19. Na reunião do Colegiado de 10.05.2022, o processo foi originalmente distribuído ao Diretor Alexandre Rangel<sup>20</sup>, a quem substituí no Colegiado. Ao final de seu mandato, o processo foi provisoriamente redistribuído, até que, em 09.01.2024, fui designado relator<sup>21</sup>.

20. Em 12.03.2024, foi publicada pauta de julgamento<sup>22</sup> no diário eletrônico da CVM, em cumprimento ao disposto no art. 49 da RCVM nº 45/2021.

É o relatório.

---

<sup>16</sup> Doc. 1364549.

<sup>17</sup> Doc. 1375103.

<sup>18</sup> Doc. 1410033.

<sup>19</sup> Doc. 1427444.

<sup>20</sup> Doc. 1497111.

<sup>21</sup> Doc. 1956508.

<sup>22</sup> Doc. 1995564.



## **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)

Rio de Janeiro, 02 de abril de 2024.

Daniel Maeda  
Diretor Relator