



## 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 19957.006644/2020-92

Reg. Col. 2127/21

**Acusado:** Nobile Gestão de Empreendimentos Ltda.  
Roberto Maia Bertino

**Assunto:** Descumprimento ao que foi estabelecido no MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014, que fundamentou a dispensa de registro da oferta, item 2.3, e ao inciso I, §5º do art. 19 da Lei 6385/76 e ao inciso III, §1º do artigo 4º da Instrução CVM nº 400/03.

**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 Nobile Gestão de Empreendimentos Ltda. (“Nobile” ou “Sócia Ostensiva”) e Roberto Maia Bertino (“Roberto Bertino” e, em conjunto com o primeiro, “Acusados”), por, alegadamente, terem descumprido ao que foi estabelecido no MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014<sup>1</sup>, que fundamentou a dispensa de registro da oferta, item 2.3<sup>2</sup>, e ao inciso I, §5º do art. 19 da Lei 6385/76<sup>3</sup> e ao inciso

<sup>1</sup> Doc. 1109027, fls. 1 a 8

<sup>2</sup> 2.3. Informações disponibilizadas aos investidores depois da Oferta: Após a realização do investimento, os proprietários receberão informações financeiras periódicas, trimestrais e anuais, que abordarão os principais números e dados de ocupação do empreendimento. Essas informações serão divulgadas por meio de correspondência (física ou eletrônica) enviada aos investidores e/ou pelos websites da administradora hoteleira e do empreendimento, e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM. Tal compromisso está previsto na Cláusula 9.7 do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Fração de Terreno com Futuras Benfeitorias e Outras Avenças :

*“9.7. A Locatária (HOTELARIA BRASIL), tal como previsto no ANEXO II, deverá realizar, mensalmente, uma prestação de contas detalhada da operação hoteleira contendo os números de ocupação do hotel e demais informações que permitam verificar a integridade e sucesso do empreendimento imobiliário. Além da prestação de contas mensal, a Locatária também estará obrigada a disponibilizar ao OUTORGADO e aos demais proprietários relatórios trimestrais e anuais, devidamente auditados por empresa de auditoria independente com registro na CVM, os quais serão encaminhados por correspondência eletrônica e/ou serão disponibilizados no site da Locatária em até 45 (quarenta e cinco) dias após o fim de cada período”.*

<sup>3</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 -



## 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)

III, §1º do artigo 4º da Instrução CVM (“ICVM”) nº 400/03<sup>4</sup>.

2. Este PAS teve origem no Processo Administrativo CVM nº 19957.002025/2018-12, instaurado para investigar denúncias<sup>5</sup> (“Denúncias”) encaminhadas à CVM por investidores do empreendimento Best Western Premier Arpoador Fashion Hotel (“BW Arpoador”) que teve oferta dispensada de registro de distribuição pública pela CVM, conforme deliberação<sup>6</sup> do colegiado de 30.04.2014, com fundamento no MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014, de 24.04.2014.

### II. APURAÇÃO DOS FATOS

3. Diante do teor das Denúncias, a Gerência de Registros 3 (“GER-3”) realizou diligências preliminares para averiguar a ocorrência das irregularidades reputadas.

4. Após análise, a GER-3 concluiu que uma das reclamações<sup>7</sup> apontava irregularidade cometida pela atual operadora hoteleira do empreendimento, a Nobile SCP 003, cuja Sócia Ostensiva é a Nobile. A irregularidade estaria relacionada à publicação das informações financeiras do empreendimento BW Arpoador, que não teriam sido divulgadas no prazo correto, tampouco devidamente auditadas. A Acusação identificou a ausência de auditoria referente ao ano de 2018 que deveria ser realizada pela empresa de auditoria Index Consult (não registrada na CVM). A referida empresa comunicou a impossibilidade de se realizar a auditoria do referido ano devido à ausência de documentos necessários para conduzi-la.

5. De posse das informações supracitadas, a GER-3 enviou a Roberto Bertino o Ofício nº 248/2020/CVM/SRE/GER-3<sup>8</sup>, datado de 30.07.2020, solicitando esclarecimentos quanto às irregularidades detectadas envolvendo as informações financeiras, sem, no entanto, obter qualquer resposta.

---

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>4</sup> 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. (...) § 1º Na dispensa mencionada no caput, a CVM considerará, cumulativa ou isoladamente, as seguintes condições especiais da operação pretendida: (...) III - o plano de distribuição dos valores mobiliários (art. 33, § 3º).

<sup>5</sup> Doc. 1109027, fls. 9 a 64.

<sup>6</sup> Ata da Reunião Extraordinária do Colegiado de 30.04.2014, disponível em [https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2014/20140430\\_R2.html](https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2014/20140430_R2.html)

<sup>7</sup> Doc. 1109027, fls. 21 a 25.

<sup>8</sup> Doc. 1109027, fls. 65 e 66



## 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)

### III. ACUSAÇÃO

6. Tendo identificado elementos de materialidade e autoria, em 14.10.2020, a SRE lavrou Termo de Acusação (“TA”)<sup>9</sup>, em face de Nobile e Roberto Bertino, propondo a responsabilização dos Acusados pelo descumprimento ao que foi estabelecido no item 2.3 do MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014, que fundamentou a dispensa de registro da oferta, e ao inciso I, §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e ao inciso III, §1º do art. 4º da então vigente ICVM 400.

7. Em relação à materialidade, a Acusação entendeu que os documentos e informações contidas nas Denúncias evidenciam falhas quanto à publicação de informações financeiras e realização da respectiva auditoria do empreendimento BW Arpoador, referentes ao ano de 2018, uma obrigação, segundo a Acusação, relacionada ao direito dos investidores de obter a regular disponibilização das informações financeiras do emissor após a oferta, o que teria sido evidenciado em documento<sup>10</sup> da sociedade de auditoria não registrada na CVM, por intermédio do qual a comunicou a impossibilidade de realizar a auditoria devido à falta de documentos que permitissem sua realização.

8. Quanto à autoria e responsabilidade pela infração (descumprimento de dever assumido, que fundamentou a dispensa de registro da oferta do empreendimento BW Arpoador), a Acusação entendeu que deveria recair sobre a Nobile, enquanto Sócia Ostensiva da Operadora Hoteleira do Empreendimento BW Arpoador durante o ano da ocorrência da irregularidade, 2018 (conforme Instrumento Particular de Acordo de Ingresso<sup>11</sup> na administração do empreendimento), e sobre Roberto Bertino, na qualidade de administrador dessa sociedade.

9. 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

10. A Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE-CVM”) se manifestou<sup>12</sup> pela

---

<sup>9</sup> Doc. 1118413.

<sup>10</sup> Doc. 1109027, fl. 24: “Ao longo de nossos trabalhos solicitamos por diversas vezes as análises e efetuamos questionamentos sobre o material encaminhado. Estava claro para nós que o empreendimento não possuía uma estrutura contábil organizada, já que não possuía análises e reconciliações das contas contábeis solicitadas para a realização do trabalho de auditoria”.

<sup>11</sup> Doc. 1109027, fls. 67 a 82.

<sup>12</sup> Doc. 1154776.



## 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)

adequação do TA ao disposto no art. 5º, I, II, III, IV, VI e 6º, e pela satisfação parcial da exigência prevista no art. 5º, V, da ICVM nº 607/2019, então vigente. Nesse sentido, a Acusação elaborou uma nova versão do TA, atendendo então à exigência formulada pela PFE-CVM.

### V. RAZÕES DE DEFESA

11. Regularmente citado, os Acusados, em 30.03.2021, apresentaram suas razões de defesa<sup>13</sup> tempestivamente, alegando: (i) a nulidade de intimação do Ofício nº 248/2020/CVM/SRE/GER-3, por cerceamento de defesa aos acusados, motivo pelo qual não apresentaram os esclarecimentos solicitados pela Acusação em fase pré-sancionadora; e (ii) que em nada contribuíram para as irregularidades apontadas pela Acusação, uma vez que a decisão por contratação de auditoria externa não cadastrada junto a CVM, foi tomada exclusivamente pelos sócios participantes (ocultos) da sociedade.

### VI. TERMO DE COMPROMISSO

12. Em 22.06.2022, os Acusados apresentaram proposta<sup>14</sup> conjunta para celebração de termo de compromisso. O Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê”), ao analisar<sup>15</sup> a proposta, entendeu que não seria oportuna e conveniente a celebração do termo de compromisso, tendo em vista: (i) o óbice jurídico apontado pela PFE-CVM, diante do seu entendimento de que não ocorreu a cessação da prática considerada, em tese, irregular; (ii) a manifestação da SRE sobre a gravidade, em tese, do caso, uma vez que as demonstrações de 2018 e de 2019 também teriam sido auditadas por sociedade de auditoria sem registro na CVM, e que as demonstrações financeiras relativas aos anos de 2020 e 2021 sequer teriam sido ainda elaboradas; e (iii) que o valor proposto para a celebração do ajuste seria insignificante e desproporcional à gravidade dos fatos apurados e imputados aos Acusados.

---

<sup>13</sup> Doc. 1229638.

<sup>14</sup> Doc. 1537620.

<sup>15</sup> Doc. 1763850.



## 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)

13. Em reunião<sup>16</sup> realizada em 25.04.2023, o Colegiado da CVM, por unanimidade, acompanhando o parecer do Comitê, deliberou rejeitar a proposta conjunta de termo de compromisso apresentada pelos Acusados.

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

14. Na reunião do Colegiado de 06.04.2021, o processo foi originalmente distribuído ao Diretor Alexandre Rangel<sup>17</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>18</sup>.

15. Em 19.03.2024, foi publicada pauta de julgamento<sup>19</sup> no diário eletrônico da CVM, em cumprimento ao disposto no art. 49 da RCVM nº 45/2021.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 9 de abril de 2024.

Daniel Maeda  
Diretor Relator

---

<sup>16</sup> Doc. 1786025.

<sup>17</sup> Doc. 1232185.

<sup>18</sup> Doc. 1956473.

<sup>19</sup> Doc. 1999605.