



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.001978/2024-01

#### SUMÁRIO

##### PROPONENTES:

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
(atual denominação de SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.)

DANIEL DOLL LEMOS

FERNANDO MOREIRA AMARAL HORMAIN

FRANCISCO PANDOLFO FILHO

##### ACUSAÇÃO:

Infração, em tese, ao disposto no item I c/c o item II, letra “c”, da então vigente Instrução CVM nº 8/1979<sup>[1]</sup> (“ICVM 8”), por, em tese, concorrerem decisivamente para a prática de operação fraudulenta no mercado de valores mobiliários.

##### PROPOSTAS:

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“SINGULARE”) e DANIEL DOLL LEMOS (“DANIEL LEMOS”) propuseram pagar o valor total de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), sendo:

- a) R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) a serem pagos por SINGULARE; e
- b) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a serem pagos por DANIEL LEMOS.

FERNANDO MOREIRA AMARAL HORMAIN:

- a) restituir, a título de indenização, o valor de R\$ 151.500,00 (cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais) – valor histórico com data-base de dezembro de 2015 – em 100 (cem) parcelas de mesmo valor; e
- b) pagamento de “multa” no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

FRANCISCO PANDOLFO FILHO:

- a) restituir, a título de indenização, o valor de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais) – valor histórico com data-base de janeiro de 2015 – em 36 (trinta e seis) parcelas de mesmo valor; e
- b) pagamento de “multa” no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

##### ÓBICE JURÍDICO:

## COM ÓBICE

### PARECER DO COMITÊ:

### REJEIÇÃO

## PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

### PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.001978/2024-01

### PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de (a) proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“SINGULARE”), na qualidade de Administradora do Fundo de Investimento em Participações CAM Vera Cruz Imobiliário (“FIP CAM Vera Cruz” ou “FIP”), e por DANIEL DOLL LEMOS (“DANIEL LEMOS”), na qualidade de Diretor da SINGULARE; e de (b) proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por FERNANDO MOREIRA AMARAL HORMAIN (“FERNANDO HORMAIN”), na qualidade de sócio e Diretor da Área Administrativa e Financeira da Gestora do FIP CAM Vera Cruz e de sócio da Estruturadora do FIP, e por FRANCISCO PANDOLFO FILHO (“FRANCISCO PANDOLFO”), na qualidade de sócio e Diretor Responsável pela Gestão de Fundos da Gestora do FIP CAM Vera Cruz, no âmbito de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”), instaurado pela Superintendência de Supervisão de Riscos Estratégicos (“SSR”), no qual constam outros 8 (oito) acusados.

#### **DA ORIGEM[2] E DOS ESCLARECIMENTOS INICIAIS**

2. A acusação teve origem em denúncia apresentada à CVM sobre suposto conluio entre pessoas naturais ligadas a uma Fundação (“Fundação”), que era cotista do FIP CAM Vera Cruz, e as sociedades que prestavam serviço de gestão (“Gestora”) e de consultoria (“Construtora e Consultora”) ao fundo.

3. Em análise preliminar do caso, a Superintendência de Relação com Investidores Institucionais (“SIN”) detectou atipicidade no investimento, visto que se tratava de uma fundação de direito privado, de caráter assistencial, que direcionou quase a integralidade de seus recursos disponíveis em cotas de um FIP, que é um tipo de ativo financeiro sabidamente de comprometida liquidez, e encaminhou o caso para análise e investigação da SSR.

4. Após análise dos fatos, a SSR concluiu que houve ação concertada do grupo empresarial da Construtora e Consultora do Fundo, da Gestora, da Administradora do fundo e dos membros do Comitê de Investimento (inclusive pessoas ligadas à cotista Fundação), que atuaram desde a estruturação e constituição do fundo, passando pela captação de recursos no mercado de valores mobiliários e posterior destinação desses recursos para investimentos conflitados, culminando na obtenção de vantagens econômicas indevidas para os envolvidos, e propôs a responsabilização de 12 (doze) agentes por concorrerem, decisivamente e em tese, para a prática de operação fraudulenta no mercado de valores mobiliários, em infração, em tese, ao disposto no item I c/c o item II, “c”, da então vigente ICVM 8.

5. No que diz respeito aos ora PROPONENTES, cumpre registrar que FERNANDO HORMAIN e FRANCISCO PANDOLFO atuaram na estruturação e gestão do FIP CAM Vera Cruz, e SINGULARE e DANIEL LEMOS atuaram na administração do fundo.

6. De acordo com a SSR, a mesma dinâmica de atuação envolvendo os mesmos agentes foi observada na operação de outros dois fundos de investimento e tais

fatos estão sendo analisados pela Área Técnica em processos apartados.

## **DOS FATOS**

### **HISTÓRICO E CONTEXTUALIZAÇÃO**

7. Inicialmente, no que diz respeito ao histórico e à contextualização do FIP CAM Vera Cruz, a SSR destacou, em síntese, que:

- a. o fundo foi registrado na CVM em 10.09.2013 e o primeiro informe trimestral disponível no sistema CVMWeb se refere ao período de janeiro a março de 2015;
- b. o fundo conta com dois cotistas, os quais aportaram um total de R\$ 24,7 milhões:
  - i. a Fundação, que aportou um total de R\$ 18,5 milhões entre 08.12.2014 e 20.03.2015; e
  - ii. um Fundo de Investimento Multimercado (“FIM”), que aportou um total de R\$ 6,2 milhões entre 04.12.2015 e 09.08.2017;
- c. a aquisição de ações em investidas ocorreu em ato quase contínuo aos aportes realizados pelos cotistas:
  - i. R\$ 21,1 milhões<sup>[3]</sup> foram destinados, entre 09.12.2014 e 06.12.2015, à Condado de Viareggio Incorporações SPE S.A. (“SPE Condado”), sociedade anônima, de capital fechado, fundada em 15.10.2014 com propósito específico de incorporação imobiliária, com prazo de duração determinado à conclusão da incorporação; e
  - ii. R\$ 2,5 milhões<sup>[4]</sup> foram destinados, em 09.12.2015, à Marina Três Mares Incorporações SPE S.A. (“SPE Marina”), sociedade anônima de capital fechado com início das atividades em 23.04.2015 e propósito específico de incorporação imobiliária, com prazo de duração determinado à conclusão da incorporação;
- d. o Comitê de Investimento do FIP, que deliberou pelos investimentos realizados, era composto pelo Diretor de Risco e Compliance da Gestora, pelo Superintendente da Fundação e por mais um indicado por ela;
- e. após o encerramento do exercício findo em 30.04.2017, foram emitidos laudos de avaliação das investidas determinando o valor justo de R\$ 17,2 milhões para a SPE Condado, até então contabilizada por R\$ 21,1 milhões, e R\$ 384 mil negativos para a SPE Marina, até então contabilizada por R\$ 2,5 milhões;
- f. a provisão por redução no valor de recuperação desses investimentos foi efetuada em 13.11.2017 e, conforme constou no parecer de auditoria referente às demonstrações contábeis do exercício findo em 30.04.2017, o resultado e o patrimônio líquido do fundo para aquele período estavam superavaliados em R\$ 6,3 milhões;
- g. nas demonstrações contábeis do fundo referentes ao exercício findo em 30.04.2018, o investimento na SPE Condado estava registrado a R\$ 17,288 milhões e o investimento na SPE Marina estava baixado a zero;
- h. as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30.04.2019 foram entregues somente em 07.05.2024, acompanhadas de relatório dos auditores com abstenção de opinião, e com o registro de R\$ 17,193 milhões e zero, respectivamente, para os investimentos na SPE Condado e SPE Marina;
- i. conforme apurado junto à Gestora:
  - i. as obras da SPE Condado foram paralisadas em abril de 2015, tendo sido

concluída apenas a fundação do prédio; e

ii. a Construtora e Consultora do fundo e proprietária do terreno referente ao empreendimento da SPE Marina, que figurou como vendedora na transação, sequer transferiu a propriedade do imóvel ao fundo e nenhuma obra foi realizada.

## ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO E REMUNERAÇÃO RECEBIDA

8. No que diz respeito à estruturação do FIP CAM Vera Cruz, a SSR apresentou, em síntese, as seguintes considerações:

a. de acordo com o depoimento dos investigados, empresários procuravam FERNANDO HORMAIN para estruturar operações que financiassem seus empreendimentos mobiliários: FRANCISCO PANDOLFO cuidava da estruturação técnica dos fundos (regras de mercado), FERNANDO HORMAIN cuidava da parte comercial e R.Z.F. cuidava da análise dos investimentos;

b. em manifestação inicialmente encaminhada à fiscalização, a Gestora negou que houve participação de terceiros na estruturação do fundo; entretanto, por meio do depoimento de FERNANDO HORMAIN tomou-se conhecimento de que a estruturação foi realizada por meio da Estruturadora;

c. FERNANDO HORMAIN era sócio tanto da Gestora quanto da Estruturadora e, ao ser questionado quanto à eventual existência de conflito de interesses na estruturação do FIP pela Estruturadora<sup>[5]</sup>, alegou que o intuito de receber pela estruturação por meio de sociedade diferente da gestora visava à separação das atividades e à transparência dos recebimentos pela gestão;

d. o documento intitulado “Proposta para Prestação de Serviços Profissionais — Estruturação e Prospecção de Investidores para Fundo de Investimento em Participações” apresentado à fiscalização por FERNANDO HORMAIN destinava-se à sociedade que foi posteriormente contratada como Construtora e Consultora pelo FIP CAM Vera Cruz e previa:

i. a criação de fundo de investimento com o propósito de captar recursos para o desenvolvimento de projetos imobiliários a cargo da contratante;

ii. que a contratante pagaria R\$ 65 mil à Estruturadora pelos serviços de estruturação e registro do fundo perante os órgãos fiscalizadores — parcela fixa — e “*fee* de coordenação e prospecção” de 3% sobre o valor total investido no fundo — parcela variável — a ser pago no ato dos aportes efetuados pelos cotistas; e

iii. que o próprio fundo pagaria as despesas previstas em normatização da CVM (administração, gestão, custódia, auditoria e, se houvesse, *rating*);

e. a despeito da alegada transparência na atuação da Gestora e da Estruturadora ressaltada por FERNANDO HORMAIN:

i. o regulamento do FIP CAM Vera Cruz não continha a previsão de pagamento de taxa de 3% à Estruturadora, nem qualquer referência à contratação desta sociedade para a estruturação do fundo;

ii. os formulários de referência<sup>[6]</sup> da Gestora de 2015, 2016 e 2017 omitiam a informação acerca do conflito de interesses existente nas atividades desempenhadas pela Gestora e pela Estruturadora;

iii. o regulamento do FIP CAM Vera Cruz não determinava que a política de investimento consistia em investir em ativos pré-selecionados de determinadas incorporadoras (SPEs Marina e Condado) – em vez disso, apresentava um amplo espectro de possibilidades de investimentos para o

fundo[7];

f. o art. 6º, XV, da então vigente Instrução CVM nº 391/2003, dispunha sobre a obrigatoriedade de constar nos regulamentos dos fundos de investimento em participações a indicação de possíveis conflitos de interesse existentes;

g. o art. 9º, XV, da então vigente Instrução CVM nº 578/2016, detalhava ainda mais essa exigência, determinando que os regulamentos deviam dispor sobre a indicação de possíveis conflitos de interesses existentes no momento da constituição do fundo;

h. o art. 92, § 2º, da então vigente Instrução CVM nº 555/2014, estabelecia que era vedado ao administrador, ao gestor e ao consultor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudicasse a independência na tomada de decisão de investimento pelo fundo;

i. a Construtora e Consultora era contratada pelo FIP CAM Vera Cruz como consultora especializada e ainda atuava como construtora responsável pela execução das obras dos empreendimentos adquiridos pelo fundo; e

j. a Gestora se restringia a verificar os aspectos formais da contratação, sem avaliar o mérito da oportunidade de investimento.

9. No que diz respeito à remuneração pela estruturação do FIP CAM Vera Cruz, a SSR apurou que a Estruturadora emitiu duas notas fiscais referentes à serviços prestados à Construtora e Consultora, que totalizaram R\$ 111.150,95 (cento e onze mil e cento e cinquenta reais e noventa e cinco centavos). Entretanto, conforme informado por FERNANDO HORMAIN, não teria havido o pagamento de 3% sobre a captação do FIP na forma prevista no contrato.

#### AVALIAÇÃO ECONÔMICA DAS INVESTIDAS

10. No que diz respeito à SPE Condado, a SSR destacou que parte substancial do retorno do empreendimento foi materializado no momento zero pela Construtora e Consultora, que recebeu R\$ 12,3 milhões pela venda do terreno na sequência dos aportes feitos pelo fundo, enquanto todo o risco do empreendimento permaneceu com o FIP. A Área Técnica apontou, em síntese, os seguintes indícios de que os investimentos realizados não foram amparados por uma avaliação econômica consistente:

a. os dois laudos apresentados – nos valores de R\$ 34,5 milhões e R\$ 34,1 milhões representando a soma do valor do terreno (R\$ 12,4 milhões e R\$ 12,8 milhões) mais o custo do empreendimento (R\$ 22,1 milhões e R\$ 21,2 milhões) – tinham estruturas similares e conteúdos incipientes sem qualquer descrição acerca das premissas adotadas, inviabilizando a apuração da origem de diversos valores assumidos, em especial os relacionados ao valor geral de vendas e aos custos;

b. ambos os documentos eram datados de 23.12.2014, enquanto a formalização da primeira aquisição de ações da SPE Condado pelo FIP CAM Vera Cruz ocorreu em 09.12.2014 e a aprovação da referida aquisição pelo Comitê de Investimentos do fundo teria ocorrido em 16.12.2014;

c. os laudos foram solicitados pela própria SPE Condado, sociedade constituída em 15.10.2014 por dois sócios da Construtora e Consultora que veio a ser, após os aportes efetuados pelo FIP CAM Vera Cruz, a alienante do terreno à SPE Condado;

d. acerca do valor do terreno alienado pela Construtora e Consultora à SPE Condado, foram também fornecidos dois laudos muito similares aos já descritos,

datados de 13.11.2014 e 19.11.2014, com avaliações de R\$ 12,4 milhões e R\$ 12,8 milhões, sendo um laudo sem especificação de solicitante e o outro solicitado pela Construtora e Consultora;

e. a dinâmica de precificação nos laudos teria sido adotada ao avesso, favorecendo a vendedora do terreno: nos quatro laudos acima, fixou-se um lucro do empreendimento de 15%, e o custo do terreno, nominado no laudo como “*valor a ser pago pelo terreno do resultado remanescente do empreendimento*”, foi calculado deduzindo-se, da receita bruta estimada, as despesas e o lucro previamente fixados (valor potencial de venda, menos custos, menos lucro);

f. enquanto a SPE Condado limitava seu lucro a 15% (se todo o empreendimento fosse desenvolvido e alienado conforme o cronograma esperado), a Construtora e Consultora auferiu R\$ 12,3 milhões pelo terreno que era de sua propriedade imediatamente após os primeiros aportes do FIP na investida;

g. de acordo com o depoimento prestado por R.Z.F., nenhuma pesquisa de mercado foi efetuada pela Gestora;

h. por método comparativo direto de dados de mercado, seria razoável supor, resguardadas eventuais peculiaridades, que o valor do terreno adquirido da Construtora e Consultora em 2020 poderia oscilar em valores próximos de R\$ 6,6 milhões e R\$ 7,6 milhões;

i. considerando que (i) em um dos laudos, a parcela correspondente aos 15% do lucro do empreendedor representava R\$ 7,7 milhões (ii) o fundo adquiriu por R\$ 21,1 milhões uma participação de 61,81% na SPE Condado, e que (iii) no referido laudo as obras seriam concluídas em março de 2017, data na qual se esperava que 100% das receitas terminariam de ser auferidas, o FIP CAM Vera Cruz estaria fazendo um investimento com prazo de maturação previsto de 27 (vinte e sete) meses e que lhe renderia 22,9%, ou seja, aproximadamente 0,766% a.m. ou 9,58% a.a., rendimento inferior àqueles oferecidos pelas opções livres de risco; e

j. em laudo de avaliação posterior, encomendado pela Fundação, foi apresentado o valor de R\$ 3,9 milhões como possível avaliação do terreno para maio de 2012 e o valor de R\$ 6,0 milhões como o valor de mercado do imóvel em novembro de 2018, considerando o terreno e as benfeitorias.

11. No que tange à SPE Marina, a SSR destacou que, dez meses após o FIP CAM Vera Cruz ter aportado R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) na sociedade (aquisição de ações equivalente a 9,35% de participação realizada em 09.12.2015) sem qualquer avaliação econômica prévia que respaldasse o investimento, a Gestora constatou que, na data-base de 31.12.2015, em verdade, 100% da companhia apresentava um *enterprise value* de R\$ 4.930.705,00 (quatro milhões, novecentos e trinta mil e setecentos e cinco reais), que, abatido da dívida líquida, resultava em um valor justo de R\$ 2.589.303,00 (dois milhões, quinhentos e oitenta e nove mil e trezentos e três reais). Ou seja, o FIP CAM Vera Cruz pagou o preço equivalente a quase 100% do valor da SPE Marina (de acordo com laudo datado de 14.10.2016) para adquirir apenas 9,35% do seu capital social.

12. Os únicos laudos fornecidos pela SINGULARE e pela Gestora em relação a esse investimento com datas anteriores (18.06.2015 e 27.11.2015) ao aporte feito pelo fundo foram solicitados pela Construtora e Consultora e pela SPE Marina e apresentavam somente o valor do terreno, avaliado em R\$ 12 milhões.

#### RECURSOS APORTADOS NAS INVESTIDAS

13. No que diz respeito aos recursos aportados na SPE Condado, a SSR destacou, em síntese, que:

- a. as aquisições de ações de emissão da SPE Condado somaram R\$ 21,1 milhões e as transferências de recurso do fundo para a SPE foram efetuadas em 5 (cinco) aportes realizados entre 26.12.2014 e 09.12.2015;
- b. foram verificadas saídas relevantes de recursos após cada uma das transferências efetuadas pelo FIP para a SPE Condado, sendo quase a integralidade do valor destinado à Construtora e Consultora referentes à aquisição do terreno e a oito medições de serviços;
- c. foi identificada, também, uma transferência de R\$ 33,6 mil, em 25.02.2015, da SPE Condado para a Estruturadora;
- d. nas demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.2015 (apresentadas em 31.03.2016), a SPE Condado apontava:
- i. um ativo circulante de R\$ 22,7 milhões, quase que integralmente representado pela conta “imóveis a comercializar”, cujo saldo era composto pelo valor pago pelo terreno (contabilizado a R\$ 12,3 milhões), mais o montante de R\$ 10,4 milhões referente a “mão de obra e materiais aplicados”;
  - ii. uma conta no passivo circulante no valor de R\$ 1,6 milhão referente a obrigações com a Construtora e Consultora, em razão de contrato de empreitada;
- e. nas demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31.12.2016:
- i. o saldo da subconta “mão de obra e materiais aplicados” foi modificado, inclusive no que tange ao saldo de 2015, que foi reduzido de R\$ 10,4 milhões para R\$ 6,0 milhões;
  - ii. o saldo de R\$ 1,6 milhões do passivo circulante referente a “obrigações comerciais” com a Construtora e Consultora foi zerado e passou a constar, no ativo circulante, uma rubrica referente a essas obrigações comerciais, com o valor de R\$ 2,7 milhões – ou seja, uma dívida de R\$ 1,6 milhão da SPE Condado com a Construtora e Consultora foi substituída por um crédito de R\$ 2,7 milhões da SPE Condado perante a referida sociedade;
- f. a Gestora informou que as demonstrações contábeis de 2015 da SPE Condado foram reapresentadas em 23.09.2016 em razão da identificação de inconsistências nas medições das obras realizadas: antes da reapresentação do balanço estimava-se que a obra havia evoluído 46,52%, quando na realidade os custos incorridos representavam 27,03% do custo total orçado em 31.12.2015;
- g. o responsável pela auditoria das demonstrações contábeis esclareceu, em síntese, que:
- i. o relatório de auditoria sobre as demonstrações de 2015 foi reemitido, pois a SPE Condado realizou ajustes significativos no valor de seus estoques de obra em andamento e esses ajustes impactaram de forma negativa os saldos de estoques no montante de R\$ 4,38 milhões;
  - ii. quando da primeira auditoria, a companhia forneceu documentos apontando o percentual de 46,52% de obras já executadas no empreendimento referentes a medição 12 e documentos relativos à medição 9, devidamente assinado pelo engenheiro responsável, contendo o percentual de 41,37%;
  - iii. em 23.09.2016, a companhia forneceu o documento referente à medição 9, devidamente assinado pelo engenheiro responsável, contendo as medições reais e efetivas do empreendimento, indicando que o percentual de obra realizado era de 27,03%;

h. na assembleia geral da SPE Condado realizada em 28.02.2019 informou-se que laudos periciais determinaram (i) o valor justo do imóvel em R\$ 3,9 milhões, em vez dos R\$ 12,3 milhões pagos, e (ii) que o percentual de obras realizadas era de 27%, em vez dos mais de 60% assinalados nas Anotações de Responsabilidade Técnica;

i. a documentação, com data-base de novembro de 2018, apontou, em verdade, um *“avanço financeiro da obra em torno de 16,71%”*, e estimou que o *“custo aproximado para a execução da obra até o momento foi em torno de R\$ 3.250.000,00”*; e,

j. de acordo com as informações constantes no Livro Razão da SPE Condado, a Construtora e Consultora já havia recebido, ao menos, R\$ 8,5 milhões (medições 1 a 8) até 11.12.2015, valor equivalente a 40,57% do total orçado para a obra.

14. No que diz respeito ao investimento na SPE Marina, a SSR destacou, em síntese, que:

a. a sociedade foi constituída em 24.03.2015 e efetuou três emissões de debêntures com garantia real, todas subscritas pela Fundação: R\$ 700 mil em 06.07.2015, R\$ 800 mil em 30.07.2015 e R\$ 550 mil em 24.08.2015;

b. a destinação de tais recursos seria a incorporação imobiliária do empreendimento Marina Três Mares;

c. embora, naquele momento, o capital social da SPE Marina fosse de R\$ 10 mil correspondendo a 10 mil ações, as garantias das três emissões foram a alienação fiduciária de, respectivamente, (i) 1.400 mil ações de sua emissão, (ii) 1.600 mil ações de sua emissão; e (iii) cinco unidades de um condomínio residencial;

d. somente em 25.11.2015 a SPE Marina veio a aumentar o seu capital social de R\$ 10 mil para R\$ 26,7 milhões, por meio da emissão de 26.715 mil ações ordinárias, subscritas e mantidas em tesouraria, que seriam integralizadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses;

e. em 30.11.2015, o Comitê de Investimentos do FIP aprovou, por unanimidade, a aquisição de 2.500 mil ações de emissão da SPE Marina, representativas de 9,35% do capital social da companhia, pelo valor total de R\$ 2,5 milhões;

f. em 07.12.2015, a Construtora e Consultora e a SPE Marina celebraram contrato particular de compromisso de compra e venda, por meio do qual a primeira, qualificando-se como suposta possuidora do imóvel, prometia vender à segunda, pelo valor de R\$ 11,7 milhões, o terreno no qual seria realizada a incorporação do empreendimento;

g. os pagamentos referentes à aquisição do imóvel seriam efetuados da seguinte forma: R\$ 2,7 milhões no prazo de cinco dias e R\$ 9 milhões no prazo de nove meses;

h. em 15.12.2015, o FIP liquidou financeiramente o investimento na SPE Marina;

i. no mesmo dia 15.12.2015, a SPE Marina transferiu R\$ 500 mil para a Construtora e Consultora e, no dia seguinte, os R\$ 2 milhões restantes, sendo ambas as operações lançadas no livro razão sob a rubrica de compra do terreno;

j. somente em 22.12.2015, por meio de escritura pública lavrada naquela data e levada a registro em 06.01.2016, é que a Construtora e Consultora veio a adquirir de terceiros, por R\$ 2 milhões, o terreno que havia prometido, em 07.12.2015, vender para a SPE Marina, pelo valor de R\$ 11,7 milhões;

k. tal aquisição, segundo o relatório de auditoria contábil, teria sido financiada

com os recursos que a SPE Marina havia captado por meio das emissões de debêntures, todavia não é possível precisar se a aquisição do terreno foi realizada com esses recursos ou com os R\$ 2,5 milhões transferidos pela SPE Marina após o aporte do FIP;

l. tendo em vista o grau de parentesco entre o membro do conselho de administração da SPE, que representou a sociedade na transação, e o representante da Construtora e Consultora, restou evidente que a SPE poderia ter adquirido o terreno por R\$ 2 milhões diretamente de quem o vendeu para a Construtora e Consultora por esse valor;

m. a formalização de compra do terreno se configurou, de fato e em tese, como uma operação fraudulenta para transferência indevida de riqueza do FIP, por intermédio da investida, para o grupo de idealizadores do projeto, que eram ligados à Construtora e Consultora;

n. em 03.01.2017, a Construtora e Consultora e a SPE Marina celebraram um acordo extrajudicial, rescindindo o contrato particular de compromisso de compra e venda que havia sido celebrado em 07.12.2015, com as partes conferindo-se ampla e irrestrita quitação; e

o. o referido compromisso de compra e venda sequer chegou a ser averbado na matrícula do imóvel e a SINGULARE e a Gestora não informaram ter adotado qualquer medida judicial para reaver a parcela paga de R\$ 2,5 milhões pela SPE Marina até o período de conclusão da fiscalização realizada pela Área Técnica.

#### DESTINAÇÃO DE RECURSOS A PESSOAS LIGADAS AO FIP

15. Tendo em vista que recursos aportados pelo FIP em suas investidas tiveram destinação diversa do objeto dessas companhias, a SSR analisou as movimentações financeiras feitas pela Construtora e Consultora e verificou que as seguintes pessoas receberam recursos da referida sociedade:

a. membro do Comitê de Investimentos do FIP desde a sua origem, indicado pela Fundação, recebeu R\$ 339.578,82 (trezentos e trinta e nove mil, quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e dois centavos) por meio de sete transferências e dois cheques sacados no período entre 08.12.2014 e 28.01.2016;

b. a Estruturadora recebeu, entre 02.04.2015 22.12.2015, quatro transferências que totalizaram R\$ 187.259,90 (cento e oitenta e sete mil, duzentos e cinquenta e nove reais e noventa centavos);

c. FERNANDO HORMAIN recebeu, entre 19.12.2014 e 10.12.2015, três transferências que totalizaram R\$ 151.500,00 (cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais) e sua esposa, que também era sócia da Estruturadora, recebeu uma transferência, em 10.12.2015, no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

d. FRANCISCO PANDOLFO recebeu, em 26.12.2014 e em 13.01.2015, duas transferências que somaram R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais);

e. o Diretor Presidente da Fundação de 02.12.2014 a 02.12.2018, com poderes para, em conjunto com o Diretor Administrativo-Financeiro da instituição, efetuar movimentações bancárias, recebeu, em 02.04.2015 e em 25.06.2015, duas transferências que totalizaram R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais).

16. Ainda no que tange ao contrato de estruturação firmado entre a Estruturadora e a Construtora e Consultora, foram destacadas as seguintes inconsistências:

a. o valor de R\$ 65 mil tinha previsão para ser pago em 2 (duas) parcelas, uma de R\$ 35 mil na data da assinatura do contrato, e o saldo de R\$ 30 mil na entrega da estruturação, mas o contrato é datado de 05.01.2015, data posterior

à constituição do FIP (17.09.2013) e ao primeiro aporte da Fundação (08.12.2015) no valor de R\$ 8,8 milhões;

b. em que pese a contraparte do contrato ser a Construtora e Consultora, a única nota fiscal fornecida por FERNANDO HORMAIN relativa ao FIP, no valor bruto de R\$ 35,8 mil, foi emitida, em 24.02.2015, contra a SPE Condado;

c. no contrato encaminhado, não há o reconhecimento das firmas dos contratantes, tampouco há assinatura de testemunhas; e

d. o valor bruto da única nota fiscal apresentada como tendo sido emitida pela Estruturadora contra a Construtora e Consultora é de R\$ 75 mil, mas a fiscalização identificou pagamentos que somaram R\$ 187 mil feitos pela Construtora e Consultora à Estruturadora.

## ATUAÇÃO DA GESTORA

17. No que diz respeito à atuação da Gestora, a SSR destacou, em síntese, que:

a. os diretores responsáveis pela Gestora informaram que os meios empregados para participação na gestão das investidas consistiam basicamente nas indicações de membros para os conselhos de administração e na celebração de acordos de acionistas;

b. instada a apresentar o histórico de composição do conselho de administração e da diretoria das investidas e os documentos que formalizaram a sua eleição, a Gestora somente encaminhou as atas de assembleias de constituição das duas companhias, ocorridas em datas anteriores aos investimentos do FIP;

c. mesmo o FIP CAM Vera Cruz tendo adquirido, já desde o seu primeiro investimento, participação majoritária em suas companhias investidas, a Gestora manteve suas diretorias e seus conselhos de administração compostas por sócios da Construtora e Consultora e pessoas ligadas;

d. no que tange aos acordos de acionistas, estes, em verdade, se mostravam instrumentos que concediam poder aos dois acionistas minoritários (sócios da Construtora e Consultora) elegerem, cada um, um membro do conselho de administração das investidas - o FIP teria o direito de eleger o terceiro membro, e o quarto e quinto membros seriam eleitos em conjunto pelos três acionistas;

e. tais acordos sequer foram colocados em prática, mostrando-se documentos pró-forma, já que o conselho de administração das investidas manteve-se imutável até 07.06.2018;

f. embora tenham sido constituídas SPEs, todos os recursos recebidos do FIP pelas investidas eram transferidos quase que imediatamente para a Construtora e Consultora e o fundo perdia quase que imediatamente a possibilidade de influenciar na gestão desses recursos;

g. tal fato se torna ainda mais grave na medida em que a Construtora e Consultora era a alienante dos terrenos às SPEs, a construtora dos empreendimentos e a consultora especializada do FIP, responsável, entre outros, pelo acompanhamento das obras que ela mesma fazia, e por, supostamente, apresentar propostas de investimento ao fundo, contratando, para tanto, empresas especializadas em avaliação de ativos;

h. a conflituosa acumulação de funções pela Construtora e Consultora resultou em retornos financeiros extremamente vantajosos para a sociedade, a exemplo da venda de bens imóveis de sua propriedade às investidas e da supermensuração das obras da SPE Condado;

i. o FIP foi constituído a pedido da Construtora e Consultora, que contratou a

Estruturadora (ligada à Gestora) para estruturar um FIP que investisse em seus projetos e, uma vez que o fundo já nasceu para investir em ativos pré-determinados, não fazia sentido a contratação de consultor para indicação de ativos que pudessem compor a carteira do fundo;

j. os investimentos do FIP foram realizados sem qualquer parecer técnico fundamentado da Gestora e as aquisições foram baseadas em laudos de avaliação problemáticos solicitados pelas próprias contrapartes do fundo e, no caso da aquisição de ações da SPE Condado, a decisão de investimento foi formalizada antes da emissão dos laudos de avaliação que a teriam subsidiado;

k. a Gestora operou como uma “gestora de fachada”, permitindo que o nome da instituição figurasse perante o mercado em cumprimento a formalidades regulatórias e recebendo regularmente taxa de gestão, mas furtando-se dos seus deveres de atuar no interesse dos cotistas; e,

l. em contrapartida por sua atuação, a Gestora foi remunerada pelos empresários que se beneficiaram do esquema.

### ATUAÇÃO DA ADMINISTRADORA

18. No que diz respeito à atuação da SINGULARE, a SSR destacou, em síntese, as seguintes irregularidades relativas à gestão do FIP CAM Vera Cruz que deveriam ter sido coibidas pela administradora, sem grandes esforços, no cumprimento de seu dever de fiscalizar os serviços prestados pelos contratados do fundo<sup>[8]</sup>:

a. omissão em relação ao grave conflito de interesses entre a atuação da Gestora e da Estruturadora, sociedades sob controle comum, e entre essas e o FIP: tal conflito permeou toda a atividade do FIP e foi, inclusive, omitido do regulamento do Fundo, não permitindo que terceiros tomassem conhecimento da situação existente;

b. aquisição de participação nas investidas sem aprovação prévia dos cotistas em assembleia geral, ignorando o conflito de interesses na atuação da Construtora e Consultora do fundo, que contratou a Estruturadora com a finalidade de financiar suas atividades imobiliárias – frise-se que a consultora especializada do fundo era responsável, também, (i) pelo desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários, (ii) pelo acompanhamento das obras, e (iii) pela gestão das investidas, por meio de representantes comuns ou pessoas a eles ligadas;

c. decisão de investimento na SPE Condado formalizada antes das datas dos laudos de avaliação econômica que supostamente a teriam subsidiado;

d. ausência de parecer fundamentado em análise técnica realizado pela Gestora concluindo pela adequação dos investimentos com base em avaliação de risco e retorno adequada aos objetivos do fundo;

e. aceitação de laudos de avaliação problemáticos, sem garantir, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, o conforto necessário sobre a adequação das informações obtidas;

f. complacência em relação ao modelo de gestão adotado pela Gestora, que abdicou de exercer qualquer influência nas companhias investidas; e

g. permissividade da Gestora em relação aos atos temerários praticados pelas investidas, que resultou, inclusive, na não conclusão dos empreendimentos: no caso da SPE Marina, as obras nem chegaram a ser iniciadas e, no caso da SPE Condado, as obras foram paralisadas em abril de 2015, tendo havido, inclusive, medição forjada no acompanhamento das obras.

19. Adicionalmente, a SSR ressaltou que as inconsistências temporais em

documentos relacionados ao investimento do fundo na SPE Condado e à avaliação da investida demonstram que tais atos, todos validados pela administradora, não passaram de atos meramente formais:

a. nas mesmas data e hora em que o Comitê de Investimentos do fundo foi eleito (09h00min do dia 16.12.2014), o órgão teria se reunido e aprovado, por unanimidade de votos e sem ressalva, a aquisição de ações de emissão da SPE Condado que representavam 25,68% do seu capital social, pelo valor de R\$ 8,6 milhões;

b. constou da ata da reunião de 16.12.2014 que *“o investimento se dará [daria] através de aquisição de ações”*, mas os laudos que precificaram a SPE Condado são datados de 23.12.2014; e,

c. de acordo com o livro de registro de ações da SPE Condado, fornecido pela própria administradora, a primeira aquisição de ações de emissão da SPE Condado pelo FIP teria ocorrido anteriormente a esses atos, em 09.12.2014, constando, inclusive, como representante do cessionário, DANIEL LEMOS, diretor da SINGULARE.

20. No que diz respeito à constatação de supermensuração na medição das obras da SPE Condado, a SSR ressaltou que o desvio verificado no andamento das obras em nada alterou o patrimônio líquido do fundo com data-base em 31.12.2015, destacando, em síntese, que:

a. sabidamente o patrimônio da SPE Condado estava supervalorizado, no mínimo, em R\$ 4,3 milhões;

b. instada a informar a data em que teria tomado conhecimento da supermensuração na medição das obras e das providências adotadas em relação a tal fato, a administradora se limitou a replicar a adoção das medidas contábeis expostas no parecer de auditoria reemitido em 23.09.2016;

c. ainda que diante de um valor relevante, a SINGULARE não reemitiu as demonstrações contábeis do fundo, aceitando, sem qualquer questionamento, a manobra contábil efetuada nas demonstrações contábeis da SPE Condado;

d. considerando que, nos termos do regulamento vigente à época, as taxas de administração e gestão eram, respectivamente, de 0,25% e 1%, incidentes sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, a SINGULARE e a Gestora auferiram, indevidamente, R\$ 10,9 mil e R\$ 43,8 mil, respectivamente.

21. No que diz respeito ao investimento na SPE Marina realizado em 2015, a SSR ressaltou que a operação se prestou apenas para transferir recursos do FIP para o grupo de idealizadores do projeto, ligados à Consultora e Construtora, destacando, em síntese, que:

a. o empreendimento sequer saiu do papel, pois todo o recurso aportado na sociedade foi destinado à Construtora e Consultora do fundo para pagamento de transação imobiliária permeada de conflito de interesses, sem que, ao final, o terreno fosse transferido para a SPE Marina; e

b. a prática fraudulenta descrita poderia ser facilmente constatada pela SINGULARE por meio de simples consulta à matrícula no RGI do terreno supostamente adquirido da Construtora e Consultora.

## **DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA**

22. Após análise dos fatos, a SSR concluiu que houve uma operação concertada do grupo empresarial da Construtora e Consultora, da Gestora e da Administradora do FIP, dos membros do seu Comitê de Investimento e demais envolvidos, que teriam atuado desde a estruturação e a constituição do fundo, passando pela captação de

recursos no mercado de valores mobiliários e posterior destinação desses recursos para investimentos conflitados, culminando na obtenção de vantagens econômicas indevidas para os envolvidos, destacando, em síntese, que:

a. o ardil utilizado teria consistido em uma série de irregularidades, que só foram possíveis devido ao comprometimento das instâncias e estruturas do fundo que deveriam resguardar os interesses dos cotistas, mas que, em realidade, teriam agido em conluio para a consecução da fraude em tese, a saber:

i. contratação, pela Construtora e Consultora, de sociedade ligada à Gestora para a estruturação e a constituição do FIP, sem a devida divulgação aos cotistas do flagrante conflito de interesses envolvido;

ii. contratação da Construtora e da Consultora pelo FIP para atuar como consultor especializado do fundo;

iii. nomeação de membros do Comitê de Investimento do FIP em situação de conflito de interesses;

iv. omissão da real política de investimento do FIP, que consistia na verdade em investir em empreendimentos capitaneados pela Construtora e Consultora;

v. usurpação de competência da assembleia geral de cotistas para a aprovação dos investimentos do fundo, em razão da ocultação dos conflitos de interesses anteriormente citados;

vi. utilização de laudos de avaliação das companhias investidas com graves problemas;

vii. passividade na gestão das sociedades investidas, que permaneceram sendo administradas por representantes da Construtora e Consultora, sem a indispensável participação dos representantes do fundo no interesse dos cotistas; e

viii. omissão no acompanhamento da real evolução dos empreendimentos desenvolvidos pelas companhias investidas;

b. os artifícios citados teriam se prestado a induzir e manter o investidor em erro, pois restou evidenciado que, na prática, a Gestora operou como “fachada”, atuando como interposta pessoa em cumprimento a formalidades regulatórias e empenhando-se em ocultar todo o conflito de interesses envolvido, a fim de permitir que, de fato, representantes da Construtora e Consultora conduzissem a gestão das companhias investidas do fundo em benefício próprio;

c. esta dinâmica teria ficado comprovada pelos depoimentos que revelaram que empresários procuravam FERNANDO HORMAIN para estruturar operações que financiassem seus empreendimentos imobiliários e que o FIP CAM Vera Cruz foi estruturado para financiar empreendimentos da Construtora e Consultora;

d. restou também devidamente demonstrado na análise das condutas que o esquema fraudulento teria tido por finalidade a obtenção de vantagem econômica para os envolvidos, em detrimento dos cotistas dos fundos;

e. não se poderia sequer alegar que a vantagem econômica ilícita obtida pelo envolvidos no esquema teria sido meramente acidental, vez que consistia na própria finalidade da operação, em tese, fraudulenta; e

f. não caberia alegar que, devido à participação e à anuência do Diretor Presidente da cotista Fundação nas irregularidades mencionadas, esta não estivesse em erro - a coletividade de pessoas, incluindo os funcionários da

própria fundação, que teria sido mantida em erro e prejudicada pelas irregularidades cometidas.

23. No que diz respeito à manifestação de FERNANDO HORMAIN e FRANCISCO PANDOLFO a respeito dos fatos e das irregularidades detectadas, a SSR destacou que, em suas manifestações prévias, os administradores limitaram-se a informar que “sempre agiram diligentemente no desempenho de suas atividades” e que “todas as aplicações eram realizadas em linha com a política de investimento dos Fundos, sem qualquer possibilidade de se falar, em qualquer tipo de operação fraudulenta” sem abordar diretamente diversos fatos relacionados ao FIP e às suas companhias investidas.

24. No que diz respeito à manifestação da SINGULARE e por DANIEL LEMOS em relação às irregularidades constatadas, a SSR concluiu que os argumentos apresentados não são suficientes para afastar suas responsabilizações, destacando, em síntese, que:

a. apesar de afirmarem que, em grande parte, somente após os trabalhos da CVM teria sido possível tomar conhecimento das irregularidades, os indícios das fraudes ocorridas na SPE Condado existiam, no mínimo, desde a reemissão, em 23.09.2016, das suas demonstrações contábeis referentes ao exercício de 2015 e, na SPE Marina, desde a sua origem;

b. a alegação de que o fluxo informacional com a Gestora era ineficiente não afasta a responsabilidade da administradora, mas sim reforça a sua permissividade, pois esta poderia, a qualquer tempo, destituir aquela;

c. as alegadas diligências efetuadas pela SINGULARE, na essência, se referiam a cobranças e notificações solicitando documentos e informações à gestora, que permanecia, com a anuência da administradora, inerte na sua função;

d. não podem simplesmente a administradora e seu diretor, por exemplo, justificarem terem mantido a precificação errada de um ativo porque não lhes foi fornecido o laudo de avaliação pela gestora, como alegam ter ocorrido no caso da SPE Marina;

e. medidas efetivas na tentativa de sanar os prejuízos arcados pelo FIP CAM Vera Cruz somente foram tomadas pela administradora e por seu diretor após lhes terem sido concedidas vistas do Relatório de Fiscalização, sob a justificativa de que somente foi possível tomar conhecimento de grande parte das irregularidades “*depois que esta Autarquia promoveu a quebra de sigilo bancário das pessoas envolvidas nas operações dos Fundos e de suas investidas*”; e

f. essa diligência apenas se prestou a identificar os beneficiários dos recursos aportados no fundo, sendo certo que as irregularidades que a motivaram existiam desde muito antes e foram constatadas em procedimento de fiscalização por meio de informações e documentos fornecidos pela gestora e pela própria administradora.

25. Por fim, a SSR apresentou, em síntese, as seguintes conclusões a respeito da atuação da SINGULARE e de DANIEL LEMOS:

a. a baixa na precificação, em conjunto, dos investimentos na SPE Marina e SPE Condado de aproximadamente R\$ 23,7 milhões para R\$ 17,3 milhões foi realizada pela administradora somente em novembro de 2017;

b. nem mesmo o impacto verificado no patrimônio líquido do fundo foi suficiente para que a SINGULARE, em virtude dos seus deveres fiduciários e diante dos evidentes sinais de alerta existentes, adotasse os atos necessários na defesa

dos direitos dos cotistas, seja fiscalizando as ações da gestora em vista das circunstâncias já conhecidas, ou adotando as medidas judiciais cabíveis contra os envolvidos;

c. é notório que a conduta omissiva e desidiosa da SINGULARE e de seu Diretor possibilitou que terceiros praticassem as irregularidades descritas na acusação;

d. durante a apuração das referidas irregularidades não foi encontrada qualquer evidência de diligência por parte da administradora e de seu Diretor no sentido de coibir os desvios perpetrados ou de reaver os recursos desviados do FIP CAM Vera Cruz – pelo contrário, a administração exercida pela SINGULARE revelou-se completamente passiva, sendo conivente em alguma extensão com as irregularidades identificadas;

e. a administradora tinha o dever legal de envidar todos os esforços para evitar ou impedir o resultado decorrente práticas irregulares e intencionalmente deixou de fazê-lo, aumentando significativamente o risco da sua ocorrência;

f. pode-se afirmar categoricamente que, caso a SINGULARE não tivesse intencionalmente se furtado de exercer seus deveres legais, a operação fraudulenta não teria se consumado;

g. em uma analogia com o direito penal, a administradora teria o dever de garante perante os cotistas do fundo e, por meio de uma conduta dolosamente omissiva, não agiu, permitindo a consumação da operação fraudulenta identificada, beneficiando-se, ao fim, financeiramente, ao auferir taxas de administração sobre um patrimônio artificialmente valorizado;

h. os fatos narrados, portanto, indicam sério descumprimento, pela SINGULARE e por DANIEL LEMOS, (i) dos incisos II e IV do artigo 14 da Instrução CVM nº 306/99 c/c os incisos I e III do artigo 65-A da Instrução CVM nº 409/2004, aplicados ao FIP CAM Vera Cruz por força do artigo 119-A desta última Instrução; e (ii) do inciso I e da alínea “b” do inciso II do artigo 16 da Instrução CVM nº 558/15 c/c os incisos I e III do artigo 92 da Instrução CVM nº 555/14, aplicados aos fundos de investimento em participação por força do artigo 1º desta última Instrução; dispositivos vigentes à época dos fatos; e

i. não obstante isso, pela gravidade de sua conduta, resta comprovada a criação pela SINGULARE de um ambiente propício à ocorrência dos ilícitos ora narrados, de modo que suas graves faltas, não só em seus deveres de diligência e lealdade, mas também no dever de fiscalizar o gestor, previsto no art. 65, XV, da Instrução CVM nº 409/2004, substituído em 01.10.2015, pelo art. 90, X, da Instrução CVM nº 555/2014, ambos vigentes à época dos fatos, constituíram, em essência, verdadeira etapa de execução dos ilícitos perpetrados.

## **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

26. Diante do exposto, a SSR propôs a responsabilização de FERNANDO HORMAIN, FRANCISCO PANDOLFO, SINGULARE, DANIEL LEMOS e de outras 8 (oito) pessoas por concorrerem decisivamente para a prática de operação fraudulenta no mercado de valores mobiliários, em infração, em tese, ao item I c/c o item II, letra “c”, da então vigente ICVM 8.

## **DAS PROPOSTAS DE TERMO DE COMPROMISSO**

27. Em 24.01.2025, após citação e apresentação de razões de defesa, FERNANDO HORMAIN e FRANCISCO PANDOLFO apresentaram proposta para celebração de termo de compromisso nos seguintes termos:

a. FERNANDO HORMAIN ofereceu, a título de indenização, restituir o valor de R\$ 151.500,00 (cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais) – valor histórico com

data-base de dezembro de 2015 - recebido diretamente da Construtora e Consultora, a título de remuneração pelo serviço prestado para estruturação do FIP, postulando pela concessão de autorização para que o pagamento seja feito em 100 (cem) parcelas de mesmo valor;

b. FRANCISCO PANDOLFO ofereceu restituir o valor de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais) - valor histórico com data-base de janeiro de 2015 - recebido diretamente da Construtora e Consultora, a título de remuneração pelo serviço prestado para estruturação do FIP, postulando pela concessão de autorização para que o pagamento seja realizado em 36 (trinta e seis) parcelas de mesmo valor; e

c. adicionalmente, como demonstração de boa-fé, comprometeram-se ao pagamento de “multa”, de forma individualizada, estipulada no valor R\$ 1.000,00 (mil reais).

28. Os PROPONENTES alegaram, em síntese, que, considerando-se a condição de beneficiário de boa-fé da prática de ato ilícito por terceiros, o limite de suas obrigações seria a determinação de perda do patrimônio obtido em decorrência da prática do ato ilícito - em expressão concreta do princípio da vedação ao enriquecimento ilícito -, podendo, tal valor, ser revertido à parte lesada a título da indenização prevista no regramento legal do termo de compromisso.

29. Em 26.03.2025, após citação e apresentação de razões de defesa, SINGULARE e DANIEL LEMOS apresentaram proposta para celebração de termo de compromisso, “com o exclusivo propósito de pôr fim ao presente processo, sem que isso represente qualquer reconhecimento de responsabilidade pelos fatos que lhes são imputados ou assunção de culpa”, oferecendo pagar à CVM o valor total de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), em parcela única, sendo:

a. R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) a serem pagos por SINGULARE;

b. R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a serem pagos por DANIEL LEMOS.

30. Os PROPONENTES alegaram, em síntese, que:

a. a operação fraudulenta objeto deste processo insere-se em um dos contextos mais usuais de fraude no mercado de capitais: a consecução de arдил valendo-se da estrutura jurídica de fundos de investimento e de seus prestadores de serviços;

b. essa modalidade de fraude foi examinada com frequência pelo Colegiado nos últimos anos, que estabeleceu inúmeros precedentes a respeito do tema, definindo os contornos das normas e da conduta esperada dos prestadores de serviços de fundos, em particular de gestores e administradores fiduciários;

c. sem negar a gravidade, em tese, da realização de operação fraudulenta no mercado de capitais, é indispensável que, para os fins de aferir o grau de reprovabilidade da atuação de cada um dos acusados, sejam levadas em conta as circunstâncias particulares que delimitam suas condutas, individualmente consideradas;

d. no caso dos PROPONENTES, a própria realidade acusatória não teria identificado uma conduta diretamente voltada ao cometimento da fraude, tendo reconhecido que ocuparam posição marginal em relação aos atos imputados aos demais acusados;

e. o arquivamento do processo com relação ao PROPONENTES inevitavelmente reduzirá o ônus do Colegiado em sede de julgamento ao limitar as condutas que serão analisadas; e

f. o valor proposto representa compromisso quase equivalente às penalidades já

aplicadas a acusados que foram condenados pelo Colegiado em processos sancionadores que examinaram a conduta de prestadores de serviços de fundos de investimento, notadamente gestores e administradores, no contexto de operações fraudulentas[9], e se adequa, também, aos parâmetros adotados no contexto da celebração de termos de compromisso[10].

### **DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA (“PFE-CVM”)**

31. Em razão do disposto no art. 83 da Resolução CVM nº 45/2021[11] (“RCVM 45”) e conforme PARECER n.º 00052/2025/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, a PFE-CVM apreciou os aspectos legais da proposta apresentada e opinou pela “inadequação da proposta no que concerne ao *quantum* indenizatório, com evidente prejuízo às finalidades preventiva e educativa do instituto, comprometendo a legalidade da celebração do Termo de Compromisso, nas condições propostas”.

32. Em relação ao requisito constante do inciso I do § 5º do art. 11 da Lei nº 6.385/1976 (cessação da prática), a PFE-CVM considerou que:

*“(...) registra-se, desde logo, o entendimento da CVM no sentido de que ‘sempre que as irregularidades imputadas tiverem ocorrido em momento anterior e não se tratar de ilícito de natureza continuada, ou não houver nos autos quaisquer indicativos de continuidade das práticas apontadas como irregulares, considerar-se-á cumprido o requisito legal, na exata medida em que não é possível cessar o que já não existe[...]’.*

Considerando-se que as apurações efetuadas abrangem um período de tempo específico, dado o período de atuação dos proponentes, de acordo com o explicitado no quadro 2 do item 8 do Termo de Acusação apresentado pela SSR (...), destacando a área técnica que o FIP foi transformado em FII a partir de 1º/4/2021 (...); e, ainda [*sic*] que, as operações fraudulentas realizadas e demais irregularidades acessórias, objeto de apuração, teriam ocorrido entre os anos de 2014 e 2018, **conforme se depreende do Capítulo III do Termo de Acusação, não se verifica indícios de continuidade infracional, exclusivamente com base nas informações constantes no PAS, a impedir a celebração dos termos propostos.” (Grifado)**

33. Em relação ao requisito constante do inciso II do § 5º do art. 11 da Lei nº 6.385/1976 (correção das irregularidades), a PFE-CVM considerou que:

*“(...) no que concerne à necessidade de correção das irregularidades e à indenização de prejuízos, os acusados **apresentaram proposta de celebração de Termo de Compromisso, através da qual se comprometem ao pagamento dos seguintes montantes, conforme visto acima: (i) Daniel Doll Lemos e Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (...), propõem o pagamento de indenização por danos difusos no valor global de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); (ii) Fernando Moreira Amaral Hormain compromete-se a restituir o valor de R\$ 151.500,00 (cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais); e Francisco Pandolfo***

**Filho (...) a restituir o valor de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais), a ser realizado em 36 (trinta e seis) parcelas de mesmo valor, contadas a partir da assinatura do Termo de Compromisso.**

Ressalta-se, ainda, na linha do despacho ao PARECER n. 00058/2015/GJU - 2/ PFE-CVM/PGF/AGU (NUP 19957.001313/2015-07) que, *'como regra geral, não cabe à PFE-CVM analisar a suficiência dos valores apresentados na proposta, salvo quando manifestamente desproporcionais às irregularidades apontadas, com evidente prejuízo às finalidades preventiva e educativa que devem ser observadas na resposta regulatória para a prática de infrações, seja ela consensual ou imperativa'*.

Dessa forma, via de regra, a suficiência do valor oferecido, bem como a adequação da proposta, estará sujeita à análise de conveniência e oportunidade a ser realizada pelo Comitê de Termo de Compromisso, diante da possibilidade de negociação deste e de outros aspectos da minuta, conforme previsto no art. 83, §4º, da Resolução CVM nº 45/2021. Nada obstante, existindo prejuízos concretamente demonstrados, não é possível a celebração do termo sem a formulação de proposta indenizatória.

De toda sorte, vale um breve registro para pontuar que, embora na maioria das hipóteses esta Procuradoria se abstenha de se manifestar a respeito do montante, é pacífico, tanto na doutrina quanto na jurisprudência mais abalizadas, que a análise jurídica também abarca exame a respeito de proporcionalidade[...], que é consectário do devido processo legal substantivo.

A quantia oferecida, portanto, deverá ser proporcional e suficiente o bastante para corrigir o suposto ilícito e atender as finalidades do termo de compromisso, dentre as quais o efeito paradigmático de inibir a prática de infrações semelhantes no mercado. Ainda que manifestação de tal teor apenas ocorra em situações excepcionais, trata-se de um múnus para o qual esta Procuradoria não poderá deixar de atentar, sob pena de se poder concluir que a oferta de valores irrisórios é condição suficiente para atendimento do preceito legal.

Dito isso, verifica-se, relativamente aos proponentes, que a área técnica faz constar no Termo de Acusação que:

'4.6. Das destinações de recursos a pessoas ligadas ao FIP CAM Vera Cruz

(...)

105. Com base nos históricos de movimentações, verificou-se que as seguintes pessoas relacionadas à gestora do FIP CAM Vera Cruz, ao seu Comitê de Investimento ou ao cotista (...) receberam recursos da [Construtora e Consultora]:

(...)

**Fernando Moreira Amaral Hormain** — sócio da (...) gestora do FIP CAM Vera Cruz no período compreendido entre 11/2/2014 e 2/2/2020, e sócio majoritário da [Estruturadora] — **recebeu, entre 19/12/2014 e 10/12/2015, três transferências da [Construtora e Consultora], que totalizaram R\$ 151.500,00.**

(...)

**Francisco Pandolfo Filho** — sócio da gestora (...) de 10/6/2013 a 1º/8/2017, exercendo a função de diretor responsável pela gestão de carteira de valores mobiliários nesse mesmo período — **recebeu, em 26/12/2014 e em 13/1/2015, duas transferências da [Construtora e Consultora], que somaram R\$ 67.000,00.**

(...)

#### **4.7.2. Da atuação da administradora Socopa**

136. Conforme narrado nos subcapítulos 4.2 a 4.5 e 4.7.1, foram identificadas diversas irregularidades relativas à gestão do FIP CAM Vera Cruz **que deveriam ter sido coibidos pela Socopa, sem grandes esforços**, no cumprimento de seu dever de fiscalizar os serviços prestados pelos contratados do fundo, conforme estabelecia o inciso XV do artigo 65 da Instrução CVM nº 409/04, substituído em 1º/10/2015, pelo inciso X do artigo 90 da Instrução CVM nº 555/14, ambos vigentes à época dos fatos (...).

141. Como já narrado, na mesma data e hora em que o comitê de investimentos do fundo foi eleito, 09h00min do dia 16/12/2014 (...), **ele teria se reunido e aprovado, por unanimidade de votos e sem ressalva a aquisição de 8.679.840 ações de emissão da SPE Condado, que representavam 25,68% do seu capital social, pelo valor de R\$ 8.679.840,00** (...). Na ata consignou-se que '*o investimento se dará [daria] através de aquisição de ações*'. Ocorre que os laudos que precificaram a SPE Condado são datados somente de 23/12/2014. Além disso, de acordo com o livro de registro de ações da sociedade, fornecido pela própria administradora (...), há a informação de que a primeira aquisição de ações de emissão da SPE Condado pelo fundo ocorrera anteriormente inclusive a esses atos, em 9/12/2014, **constando, inclusive, como representante do cessionário, Daniel Doll Lemos, diretor da Socopa.**

142. Tais inconsistências temporais são um claro exemplo de que esses atos societários e a avaliação inicial da companhia investida SPE Condado, todos validados pela administradora, não passam de atos meramente formais.

143. Vale lembrar **que a constatação de**

**supermensuração na medição das obras da SPE Condado, ainda que muito relevante, não levou a Socopa a reemitir as demonstrações contábeis do fundo**, aceitando, sem qualquer questionamento, a manobra contábil efetuada nas demonstrações contábeis da SPE Condado. O desvio verificado no andamento das obras em nada alterou o patrimônio líquido do fundo com data-base em 31/12/2015.

144. **Ou seja, sabidamente o patrimônio da SPE Condado estava supervalorizado, no mínimo, em R\$ 4.385.648,00** ([parágrafo 81] e [parágrafo 85]), **tendo a administradora e a gestora auferido em 2015, indevidamente, taxa de administração sobre esse montante**. Considerando que, nos termos do regulamento vigente à época, datado de 11/11/2014 (...), as taxas de administração e gestão eram, respectivamente, de 0,25% e 1%, incidentes sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, **a Socopa e a [Gestora] auferiram, indevidamente, R\$ 10.964,12 e R\$ 43.856,48, respectivamente**.

145. Além disso, como relatado no [parágrafo 94] ao [parágrafo 103], a SPE Marina sequer saiu do papel, pois todo o recurso aportado na sociedade foi destinado à [Construtora e Consultora] para pagamento de transação imobiliária permeada de conflito de interesses, sem que, ao final, o terreno fosse transferido para a SPE Marina. **Ou seja, tal operação se prestou apenas para transferir vultosos recursos do FIP CAM Vera Cruz para o grupo de idealizadores do projeto, ligados à [Construtora e Consultora]**. A prática fraudulenta descrita poderia ser facilmente constatada pela Socopa por meio de simples consulta à matrícula no RGI do terreno supostamente adquirido da [Construtora e Consultora].

146. Ainda sobre a precificação dos ativos do FIP CAM Vera Cruz, em que pese o narrado no subcapítulo 4.3, somente em novembro de 2017 **a Socopa baixou a precificação, em conjunto, dos investimentos na SPE Marina e SPE Condado de aproximadamente R\$ 23,7 milhões para R\$ 17,3 milhões**, conforme se verifica das figuras abaixo, relativas a informações extraídas do CVMWeb. **Ressalte-se que nem mesmo o impacto verificado no patrimônio líquido do fundo foi suficiente para que a administradora, em virtude dos seus deveres fiduciários e diante dos evidentes sinais de alertas existentes, adotasse os atos necessários na defesa dos direitos dos cotistas**, seja fiscalizando as ações da gestora em vista das circunstâncias já conhecidas, ou adotando as medidas judiciais cabíveis contra os envolvidos.

(...)

**186. Como se pode observar, enquanto os cotistas do FIP CAM Vera Cruz amargaram severos prejuízos,** o diretor presidente das suas companhias investidas e também sócio da [Construtora e Consultora] obteve vantagens expressivas.

**187. Toda essa vantagem financeira obtida pela [Construtora e Consultora] e por seus sócios somente pôde ocorrer, porque, como desenvolvido no subcapítulo 4.7.1, a [Gestora] não atuou com lealdade em relação aos interesses de seus clientes,** conforme preceitua o art. 14, II da Instrução CVM nº 306/99, ao não exercer qualquer influência na gestão das suas companhias investidas, cuja administração ficou completamente a cargo dos sócios da [Construtora e Consultora]. Como relatado no subcapítulo 4.1, **essa atuação desidiosa da [Gestora] foi precedida da contratação da [Estruturadora] — cujo sócio majoritário era Fernando Moreira Amaral Hormain —** pela [Construtora e Consultora] para estruturar um fundo já predeterminado a captar recursos para empreendimentos que seriam desenvolvidos pela própria [Construtora e Consultora] [...].

**188. O fato de representantes da gestora, membros do comitê de investimento do FIP CAM Vera Cruz e o diretor presidente do cotista (...) terem recebido recursos da [Construtora e Consultora], conforme detalhado no subcapítulo 4.6, demonstram que a omissão dessas pessoas no que tange a diversos atos prejudiciais ao FIP CAM Vera Cruz foi dolosa, com o nítido propósito de obtenção de vantagens indevidas para si e para outros, em detrimento aos cotistas do fundo.'** (Grifado pela PFE-CVM).

Importante registrar que não é atribuição das áreas técnicas da Autarquia aferir e mensurar pormenorizadamente os prejuízos que possam ter sido ocasionados a particulares, os quais podem fazer uso dos meios jurídicos disponíveis para o ressarcimento individual. De toda sorte, **no caso concreto, foi apurado desvio de recursos e pagamento de vantagens indevidas, com nexos causal direto e imediato, relacionados à atuação dos proponentes.**

Adicionalmente, desnecessário dizer que os fatos apurados pela área técnica se revestem de acentuada gravidade, causando igualmente danos à integridade, transparência e confiabilidade do mercado como um todo, ou seja, danos de natureza difusa.

**Assim é que, ainda que se considere o concurso dos demais acusados, os expressivos valores indicados na peça acusatória e a extensão das infrações atribuídas aos proponentes, bem como o tempo transcorrido para adoção de medidas efetivas na tentativa de sanar os prejuízos arcados pelo CAM Vera Cruz, as**

**quais, conforme excerto do Termo de Acusação transcrito supra, somente foram tomadas pela administradora e por seu diretor após lhes ter sido concedida vistas do Relatório de Fiscalização nº 1/2020-CVM/SFI/GSR-1, apontam para a inadequação dos valores apresentados para a celebração de termo de compromisso, nas condições propostas por Daniel Doll Lemos e Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários.**

**Relativamente aos proponentes Fernando Moreira Amaral Hormain e Francisco Pandolfo Filho, que, de se repisar, figuravam como sócios da gestora (...), a proposta de mera devolução da suposta vantagem ilícita, sem qualquer correção monetária ou oferta de indenização a título de danos difusos parece, por igual, inadequada para a adoção de solução consensual no caso concreto, sendo certo que a indenização ao mercado de valores mobiliários como um todo é medida que se impõe, devendo ser fixada, no mínimo, em montante superior ao total auferido pelos proponentes, de sorte a que o descumprimento da lei não se torne vantajoso economicamente.**

(...)

Em conclusão, observa-se que os valores apontados pela acusação nos itens 106 e do Termo de Acusação (...), analisados em conjunto com a gravidade das infrações, afiguram-se reveladores da inadequação da proposta apresentada no que concerne ao quantum indenizatório, com evidente prejuízo às finalidades preventiva e educativa do instituto, comprometendo a legalidade da celebração do Termo de Compromisso, nas condições propostas. Assim, **para fins de cumprimento do requisito legal insculpido no art. 11, II, da Lei 6.385/76, faz-se necessária a adequação do valor da proposta apresentada, a juízo do CTC, nos termos do art. 83, § 4º, da Resolução CVM n. 45/2021.**

Outrossim, superado o óbice, dada a gravidade dos fatos narrados, os quais apontam, inclusive, para indícios da prática de crime de ação penal pública, há que se ter em pauta os demais princípios e regras que informam o mercado de valores mobiliários, de sorte a que seja avaliada a conveniência e oportunidade do exercício da atividade consensual pela CVM no caso concreto, com vistas ao efetivo atendimento do interesse público, matéria afeta à atribuição do Comitê de Termo de Compromisso, a quem cabe a análise da oportunidade e a conveniência de abertura de negociação, conforme previsto no art. art. 83, § 4º, da Resolução CVM nº 45/2021." **(Grifado)**

#### **DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

34. O art. 86 da RCV 45 estabelece que, além da oportunidade e da conveniência, há outros critérios a serem considerados quando da apreciação de propostas de Termo de Compromisso, tais como a natureza e a gravidade das infrações objeto do

processo, os antecedentes[12] dos acusados, a colaboração de boa-fé e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

35. Nesse tocante, há que se esclarecer que a análise do Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê” ou “CTC”) é pautada pelas grandes circunstâncias que cercam o caso, não lhe competindo apreciar o mérito e os argumentos próprios de defesa, sob pena de convolar-se o instituto de Termo de Compromisso em verdadeiro julgamento antecipado. Em linha com orientação do Colegiado, as propostas de Termo de Compromisso devem contemplar obrigação que venha a surtir importante e visível efeito paradigmático junto aos participantes do mercado de valores mobiliários, desestimulando práticas semelhantes.

36. Em reunião realizada em 07.10.2025, o Comitê, considerando, em especial, (a) a gravidade[13], em tese, da conduta; (b) o enquadramento da conduta em tese no Grupo V do Anexo A da RCVM 45; (c) a existência de outros procedimentos sob investigação nos quais os PROPONENTES estão envolvidos e cujo objeto abrange a apuração de fatos e condutas similares em relação aos fatos do presente caso; (d) que, de qualquer forma, os valores propostos seriam irrazoáveis e desproporcionais considerando o que atualmente seria aceitável diante das características do caso concreto, à luz dos parâmetros atualmente adotados no particular, notadamente no que diz respeito às propostas de FERNANDO HORMAIN e FRANCISCO PANDOLFO; (e) o histórico[14] da SINGULARE e de DANIEL LEMOS, e a existência de 30 (trinta) Ofícios de Alerta encaminhados para a SINGULARE; e (f) o reduzido grau de economia processual, tendo em vista que, dos 12 (doze) acusados, apenas 4 (quatro) apresentaram proposta para celebração de ajuste, entendeu[15] que o encerramento do presente caso por meio da celebração de Termo de Compromisso não seria conveniente e oportuno nem apto a desestimular práticas semelhantes, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, e que o melhor desfecho para o caso seria o seu julgamento.

## **CONCLUSÃO**

37. Em razão do acima exposto, o Comitê, por meio de deliberação ocorrida em 07.10.2025, decidiu[16] opinar junto ao Colegiado da CVM pela **REJEIÇÃO** das propostas de Termo de Compromisso apresentadas por SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., DANIEL DOLL LEMOS, FERNANDO MOREIRA AMARAL HORMAIN e FRANCISCO PANDOLFO FILHO.

*Parecer Técnico finalizado em 25.11.2025.*

---

[1] Conduta que continua a caracterizar infração administrativa, atualmente tipificada no art. 2º, III c/c o art. 3º da Resolução CVM nº 62/2022 (“RCVM 62”):

“Art. 2º Para fins desta Resolução, aplicam-se as seguintes definições:

(...)

III – operação fraudulenta: aquela em que se utilize ardil ou artifício destinado a induzir ou manter terceiros em erro, com a finalidade de se obter vantagem ilícita de natureza patrimonial para as partes na operação, para o intermediário ou para terceiros;

(...)

Art. 3º É vedada aos administradores e acionistas de companhias abertas, aos intermediários e aos demais participantes do mercado de valores mobiliários, a criação de condições artificiais de demanda, oferta ou preço de valores mobiliários, a manipulação de preços, a realização de operações fraudulentas e o uso de práticas não equitativas.”

[2] As informações apresentadas nesse Parecer Técnico até o capítulo denominado “Da Responsabilização” correspondem a um resumo do que consta da peça acusatória do caso.

[3] Valor correspondente a todos os aportes feitos pela Fundação entre 08.12.2014 e 20.03.2015 e a R\$ 3 milhões dos R\$ 6 milhões aportados pelo FIM em 04.12.2015.

[4] Valor correspondente a R\$ 2,5 milhões do total de R\$ 6 milhões aportados pelo FIM em 04.12.2015.

[5] Na referida ficha cadastral consta que a sociedade foi constituída em 30.09.2014, tendo como sócios FERNANDO HORMAIN e sua esposa.

[6] “6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:

a. Os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades; e

A [Gestora] não desenvolve nenhuma outra atividade que não seja de administração de valores mobiliários. (Gestão de Fundos)

b. Informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades \*

Embora a [Gestora] e a [Estruturadora] tenham um sócio em comum, não há conflitos de interesses entre suas atividades, pois o objetivo social [Estruturadora] é: i) prestação de serviços de consultoria econômica e assessoria financeira; ii) participação em outras sociedades, empreendimentos e consórcios como sócia, quotista, acionista ou consorciada; iii) administração de bens próprios; iv) serviços combinados de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados às empresas; e v) atividades de informações cadastrais e cobrança de faturas ou dívidas administrativas ou não, e transferências aos clientes dos pagamentos recebidos.”

[7] De acordo com o Regulamento vigente à época dos primeiros aportes no FIP CAM Vera Cruz: “Artigo 3º - Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

[...]

Companhia(s) Investida(s) — são companhias, abertas ou fechadas, e que recebam investimento do Fundo.

[...]

Artigo 4º - Política de Investimentos. O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas por meio da aquisição de Valores Mobiliários, a saber, ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Companhias Investidas, abertas ou fechadas que atuem, direta ou indiretamente, no mercado imobiliário, através de incorporação, desenvolvimento, construção ou exploração de empreendimentos imobiliários nos Estados de Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Paraná e São Paulo.”

[8] Conforme estabelecia o inciso XV do artigo 65 da Instrução CVM nº 409/04, substituído, em 1º/10/2015, pelo inciso X do artigo 90 da Instrução CVM nº 555/14, ambos vigentes à época dos fatos.

[9] Foram citados os (a) PAS 19957.002026/2019-30, Dir. Rel. Flávia Perlingeiro, no qual a gestora do fundo de investimento e diretor responsável foram apenados, cada um, com multa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); e (b) PAS

19957.008901/2016-44 (RJ2017/2029), Rel. Pres. Marcelo Barbosa, no qual gestora de fundo de investimento e diretor responsável foram apenados, cada um, com multa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

[10] Foi mencionado o termo de compromisso celebrado no âmbito do PAS 19957.008434/2019-03, processo que, segundo os PROPONENTES, teria contornos fáticos muito mais graves do que os do presente caso, no qual dois dos proponentes se comprometeram a pagar, cada um, o valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) pela realização de operação fraudulenta.

[11] Art. 83. Ouvida a PFE sobre a legalidade da proposta de termo de compromisso, a Superintendência Geral deve submeter a proposta de termo de compromisso ao Comitê de Termo de Compromisso, ao qual compete apresentar parecer sobre a oportunidade e a conveniência na celebração do compromisso, e a adequação da proposta formulada pelo acusado ou investigado, propondo ao Colegiado sua aceitação ou rejeição, tendo em vista os critérios estabelecidos no art. 86.

[12] **FERNANDO MOREIRA AMARAL HORMAIN e FRANCISCO PANDOLFO FILHO** não constam como acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM. **DANIEL DOLL LEMOS** também figura como acusado nos processos: (i) TA/RJ2011/10878 - art. 8º, §3º, III e IV, da ICVM 356, bem como o disposto nos arts. 24, 34 e 56 do mesmo normativo. TC firmado no valor de R\$ 150 mil, em 11.11.2014. Status em 14.07.2017: arquivado por cumprimento de TC em 14.07.2017; (ii) PAS 19957.004810/2019-82 (TA/RJ2020/00580) - art. 11, I, da Instrução CVM 476. Julgamento do Colegiado da CVM em 02.07.24: Multa no valor de R\$ 42,5 mil. Situação em 08/09/2025: Finaliza intimação dos acusados da decisão do CRSFN (Termo de Acusação); (iii) PAS 19957.004982/2021-71 (TA/SP2021/00009) - apurar irregularidades atreladas ao lastro de certificados de recebíveis imobiliários com o intuito de averiguar o cometimento de operação fraudulenta, nos termos da letra "c" do inciso II da ICVM 8. TC Rejeitado no Colegiado em 07.02.2023, no valor de R\$ 75 mil. Situação em: 19.04.2022: Colegiado sorteia Relator; (iv) PAS 19957.010084/2021-51 - art. 92, inciso I, da ICVM 555 c/c art. 16, incisos I e II, da então vigente ICVM nº 558/15 + art. 90, inciso X, da ICVM 555 c/c art. 29 da então vigente ICVM 558 + art. 39, inciso I, da ICVM nº 356/01 + art. 90, inciso VIII, da ICVM 555 c/c art. 16, inciso III, da então vigente ICVM 558 + art. 16, inciso VIII, da então vigente ICVM 558/15 + art. 3º, inciso II, da ICVM 356. TC Rejeitado no Colegiado de 04.04.2023, no valor de R\$ 150 mil. Situação em: 06.12.2022: Colegiado sorteia Relator. **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (nova denominação da SOCOPIA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A) também figura nos processos: (i) PAS 19957.004810/2019-82 (TA/RJ2020/00580) - art. 11, I, da Instrução CVM 476. Julgamento do Colegiado da CVM em 02.07.24: Multa no valor de R\$ 85 mil. Situação em 08.09.2025: Finaliza intimação dos acusados da decisão do CRSFN (Termo de Acusação); (ii) PAS 19957.004982/2021-71 (TA/SP2021/00009) - apurar irregularidades atreladas ao lastro de certificados de recebíveis imobiliários com o intuito de averiguar o cometimento de operação fraudulenta, nos termos da letra "c" do inciso II da ICVM 8. TC Rejeitado no Colegiado de 07.02.2023, no valor de R\$ 150 mil. Situação em 19.04.2022: Colegiado sorteia Relator; e (iii) PAS 19957.004478/2018-75 - art. 11, I, da Instrução CVM 476. Julgamento do Colegiado da CVM em 21.06.23: Multa no valor de R\$ 300 mil. Situação em 24/03/2025: Finalização do processo (Termo de Acusação). (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 01.12.2025).

[13] RCVN 62, "Art. 4º Considera-se infração grave, para efeito do disposto no § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, a infração à norma contida nesta Resolução."

[14] Ver Nota Explicativa 12.

[15] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SEP, SMI, SNC e SPS.

[16] Idem Nota Explicativa 15.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 09/12/2025, às 10:52, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 09/12/2025, às 12:07, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Fabio Pinto Coelho, Superintendente**, em 09/12/2025, às 12:48, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 09/12/2025, às 20:03, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Andre Francisco Luiz de Alencar Passaro, Superintendente**, em 10/12/2025, às 07:12, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **2530234** e o código CRC **9EAA1E08**.

*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **2530234** and the "Código CRC" **9EAA1E08**.*