



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.017017/2024-19**

#### SUMÁRIO

##### PROponentes:

HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A.

ALEXANDRE LAFER FRANKEL

##### Acusação:

Infração, em tese, de forma recorrente (a) no período de 02.05.2022 até o encerramento da acusação, ao art. 33 da Resolução CVM nº 86/2022<sup>[1]</sup> ("RCVM 86"), no que se refere às demonstrações financeiras trimestrais e anuais de 2022 e 2023; e, (b) no período de 31.03.2022 até 01.05.2022, ao art. 31 da então vigente Instrução CVM nº 602/2018<sup>[2]</sup> ("ICVM 602"), relativamente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31.12.2021.

##### Proposta:

Pagar à CVM o valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo:

a) R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a serem pagos por HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A.; e

b) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos por ALEXANDRE LAFER FRANKEL.

##### Óbice Jurídico:

**SEM ÓBICE**

##### Parecer do Comitê:

**REJEIÇÃO**

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.017017/2024-19**

#### PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada por HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A. ("HOUSI" ou "Operadora Hoteleira"), na qualidade de Operadora Hoteleira do Condomínio VN Casa Faria Lima, e por ALEXANDRE LAFER FRANKEL, na qualidade de Sócio e Diretor Presidente da Operadora Hoteleira, no âmbito de Processo Administrativo Sancionador ("PAS") instaurado pela Superintendência de Securitização e Agronegócio ("SSE"), no qual não constam outros acusados.

## **DA ORIGEM[3]**

2. A acusação teve origem em processo instaurado para apurar reclamação de investidor, apresentada à CVM em 13.02.2022 e complementada em 08.04.2022, em razão de supostos atrasos na prestação de contas do empreendimento imobiliário “Condomínio VN Casa Faria Lima” (“Empreendimento Hoteleiro” ou “VN Casa Faria Lima”) e no pagamento de rendimentos.

## **DOS FATOS**

3. O Empreendimento Hoteleiro obteve dispensa de registro junto à CVM em 31.10.2018. A oferta pública dos contratos de investimento coletivo (“CIC”) foi encerrada em 13.12.2021 e a HOUSI passou a ser a responsável pela prestação de informações referentes ao empreendimento – nos termos do art. 31 da então vigente ICVM 602 e, posteriormente, nos termos da RCVM 86 – a partir de 09.03.2022.

4. Em atenção às solicitações iniciais de esclarecimentos sobre a reclamação apresentada e sobre a indisponibilidade do endereço eletrônico “[www.vnfarialima.net.br](http://www.vnfarialima.net.br)” fornecido no prospecto de distribuição pública e o conseqüente não atendimento do disposto no art. 33 da RCVM 86, a HOUSI apresentou expedientes à CVM, em 05.07.2023 e em 07.08.2023, contendo, em síntese, as seguintes alegações:

a. os pagamentos devidos ao reclamante e aos outros cotistas teriam sido normalizados e quitados a partir de abril de 2022 e, desde então, estariam sendo realizados nos prazos corretos;

b. após se tornar a nova Operadora Hoteleira, a HOUSI teria contratado, em 10.07.2023, uma firma de auditoria independente (“Auditor Independente”) para realizar os serviços de auditoria das demonstrações financeiras (“DF”) de 31.12.2021 e de 31.12.2022 bem como das DF referentes aos trimestres de 2021, 2022 e 2023, no intuito de atender o art. 33 da RCVM 86;

c. o endereço eletrônico original do empreendimento “[www.vnfarialima.net.br](http://www.vnfarialima.net.br)”, quando acessado, já redirecionaria para a nova página do empreendimento, no endereço “<https://lps.housi.com/vn-casa-faria-lima/>” e, dessa forma, a CVM, os investidores e o público geral já poderiam acessar a referida página para fins de visualização e acompanhamento das informações exigidas pela RCVM 86; e

d. as DF ainda não teriam sido disponibilizadas na nova página, pois a auditoria independente ainda não teria sido finalizada.

5. Após análise da manifestação apresentada, a SSE destacou, em síntese, que:

a. as DF do Empreendimento Hoteleiro, exigidas por força do disposto no art. 33 da RCVM 86, não haviam sido preparadas e disponibilizadas aos investidores;

b. seria exigível a divulgação das DF a partir da data base de 31.12.2021, tendo em vista que a oferta pública foi encerrada em 13.12.2021; e

c. somente após o envio de expedientes por parte da CVM, em junho de 2023, a HOUSI informou ter iniciado a preparação das DF anuais e trimestrais e a contratação de Auditor Independente e, durante todo esse período, o endereço eletrônico original do empreendimento não se encontrava em funcionamento.

6. Diante do exposto e considerando que a HOUSI demonstrou que (a) empreendeu esforços iniciais no sentido de apresentar, mesmo com atraso, as DF anuais e trimestrais auditadas dos exercícios de 2021, 2022 e 2023, e (b) houve o pagamento dos rendimentos em atraso aos investidores, a SSE enviou, em 23.08.2023, Ofício de Alerta de desvio de conduta à Operadora Hoteleira, contendo as seguintes exigências:

- a. encaminhamento à CVM das DF auditadas do Empreendimento Hoteleiro referentes aos exercícios findos em 31.12.2021 e em 31.12.2022;
- b. encaminhamento à CVM das DF trimestrais revisadas pelo Auditor Independente de 2021, 2022 e 2023 do Empreendimento Hoteleiro;
- c. divulgação das DF anuais e trimestrais citadas acima no endereço eletrônico "<https://lps.housi.com/vn-casa-faria-lima/>", para que os investidores e o mercado tivessem o devido acesso a estas informações; e
- d. indicação do caminho completo e detalhado do referido endereço eletrônico, para que a CVM pudesse identificar o atendimento da exigência descrita no item acima.

7. Em 26.12.2023, após a análise das informações adicionais enviadas pela HOUSI em atenção às exigências feitas por meio do Ofício de Alerta, a Área Técnica destacou, em síntese, que:

- a. as seguintes exigências ainda não tinham sido atendidas:
  - i. apresentação das DF de 31.03.2023 revisadas pelo Auditor Independente;
  - ii. divulgação das DF no endereço eletrônico "<https://lps.housi.com/vn-casa-faria-lima/>"; e
  - iii. indicação do caminho completo e detalhado do referido endereço eletrônico, para que a CVM pudesse identificar o atendimento da exigência descrita no item acima;
- b. as DF auditadas de 30.09.2021, 30.12.2021, 31.03.2022, 30.06.2022, 30.09.2022 e 31.12.2022 e encaminhadas à CVM em 28.09.2023 e em 10.10.2023, apresentavam erros e inconsistências nos saldos de contas, ordens de grandeza e somatórios, sem qualquer observação por parte dos auditores em seus relatórios, necessitando serem refeitas, revisadas e novamente auditadas, antes de sua reapresentação à CVM; e
- c. a título de exemplo, as DF de 31.12.2022 apresentavam os seguintes problemas:
  - i. erros de ordem de grandeza em todos os demonstrativos (valores expressos em reais, quando deveriam estar expressos em reais mil, resultando em informação incorreta);
  - ii. Demonstração de Fluxo de Caixa ("DFC") incompleta, com saldos iniciais e finais de caixa e equivalentes de caixa diferentes do demonstrado na mesma conta pertencente ao Ativo do Balanço Patrimonial; e
  - iii. inconsistências na Demonstração de Resultado ("DRE"), apresentando lucro bruto, prejuízo antes de Imposto de Renda e Contribuição Social e lucro líquido.

8. Diante do exposto, foram enviados Ofícios à HOUSI e à ALEXANDRE FRANKEL solicitando manifestação prévia por não terem preparado e disponibilizado aos investidores as DF anuais e trimestrais referentes a 2021, 2022 e 2023 e por, posteriormente, terem apresentado as referidas DF com erros e inconsistências.

9. Entre 29.01.2024 e 16.08.2024, os investigados apresentaram 8 (oito) expedientes distintos:

- a. em 29.01.2024, foi informado, em síntese, que:
  - i. as falhas do endereço eletrônico "<https://lps.housi.com/vn-casa-faria-lima/>" já teriam sido devidamente corrigidas, de forma que as informações contábeis do Empreendimento Hoteleiro já poderiam ser obtidas, em

cumprimento ao disposto no artigo 33 da RCV 86;

ii. o Auditor Independente já teria sido notificado sobre (i) os erros e inconsistências apontados nas DF de 2021 e 2022; e (ii) a necessidade de conclusão e envio das DF referentes aos trimestres findos em 31.03.2023, 30.06.2023 e 30.09.2023;

iii. a entrega das DF anuais de 2021 e 2022, devidamente ajustadas, com a respectiva manifestação do Auditor Independente, seria realizada até 16.02.2024; e

iv. a entrega das DF trimestrais de 31.03.2023, 31.06.2023 e 30.09.2023 seria realizada até 22.03.2024;

b. em 16.02.2024, foi informado, em síntese, que:

i. apesar de o cronograma apresentado na carta resposta de 29.01.2024 ter sido alinhado em conjunto entre a HOUSI e o Auditor Independente, este último teria informado sobre a impossibilidade de cumprir o prazo inicialmente estipulado;

ii. a nova previsão para entrega das DF anuais de 2021 e 2022, devidamente ajustadas, com a respectiva manifestação do Auditor Independente, seria até 23.02.2024; e

iii. a nova previsão para entrega das DF trimestrais de 31.03.2023, 31.06.2023 e 30.09.2023 seria até 29.03.2024;

c. em 23.02.2024, foram reapresentadas as DF de 30.09.2021, 31.12.2021, 31.03.2022, 30.06.2022, 30.09.2022 e 31.12.2022;

d. em 29.03.2024, foi informado que, em virtude da necessidade de realização de ajustes, as DF de 31.03.2023, 30.06.2023 e 30.09.2023 teriam nova previsão de entrega, respectivamente, para 15.05.2024, 30.06.2024 e 30.06.2024;

e. em 15.05.2024, foi informado que, em virtude da necessidade de realização de ajustes, as DF de 31.03.2023, 30.06.2023 e 30.09.2023 teriam nova previsão de entrega para 28.06.2024;

f. em 28.06.2024, foi informado que, em virtude da necessidade de realização de ajustes, as DF de 31.03.2023, 30.06.2023 e 30.09.2023 teriam nova previsão de entrega para 12.07.2024;

g. em 12.07.2024, foram encaminhadas as DF de 31.03.2023 e 30.06.2024 e foi informado que as DF de 30.09.2023 teriam nova previsão de entrega para 16.08.2024; e

h. em 16.08.2024, foram encaminhadas as DF de 30.09.2023 e foi informado que a entrega das DF de 31.12.2023 estaria prevista para 27.09.2024.

## **DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA**

10. De acordo com a SSE, mesmo após a apresentação e reapresentação das DF, parte das exigências feitas por meio do Ofício de Alerta permaneceram sem atendimento:

a. no que diz respeito às DF anuais de 2022, foram sanados os erros de grandeza e na DFC, mas as inconsistências apontadas na DRE permaneceram;

b. as DF anuais de 2021 e 2022 foram reapresentadas em 23.02.2024, mas constaram os mesmos relatórios de auditoria originalmente apresentados, com datas de 28.09.2023 e 10.10.2023;

c. as DF trimestrais de 2022, reapresentadas em 23.02.2024, apresentaram as mesmas inconsistências na DRE e os mesmos relatórios de auditoria

originalmente apresentados;

d. as DF do trimestre findo em 31.03.2023, apresentadas em 12.07.2024, apresentaram as mesmas inconsistências na DRE;

e. em acesso ao endereço eletrônico "<https://lps.housi.com/vn-casa-faria-lima/>" realizado em 15.07.2024, foi verificado que não estavam disponibilizadas (i) as versões reapresentadas à CVM em 23.02.2024 das DF trimestrais e anuais referentes aos exercícios de 2021 e 2022, incluindo as revisões e novo relatório de auditoria (ainda permaneciam as versões apresentadas originalmente), nem (ii) as DF dos trimestres findos em 31.03.2023 e em 30.06.2023;

f. em acesso ao endereço eletrônico "<https://lps.housi.com/vn-casa-faria-lima/>" realizado em 08.11.2024, foi verificada a atualização das informações, tendo sido disponibilizadas as DF trimestrais e anuais de 2021 e 2022 com as mesmas versões encaminhadas à CVM em 23.02.2024 e todas as DF trimestrais de 2023;

g. somente a exigência de apresentação do caminho completo e detalhado do endereço eletrônico foi considerada integralmente cumprida.

11. Por fim, a SSE destacou, em síntese, que:

a. as DF referentes ao exercício findo em 31.12.2023 e ao trimestre findo em 31.03.2024 ainda não haviam sido divulgadas;

b. o Auditor Independente somente é responsável por opinar sobre o teor das DF e não por prepará-las, assim, a argumentação da HOUSI no sentido de tentar transferir a responsabilidade do atraso e das correções na preparação da DF para a firma de auditoria não merece prosperar;

c. no que diz respeito ao impacto no mercado de capitais, o Empreendimento Hoteleiro captou R\$ 102.591.579,00 (cento e dois milhões quinhentos e noventa e um mil quinhentos e setenta e nove reais) em 31.10.2018, via oferta pública, e, em 30.06.2023 contava com 78 (setenta e oito) investidores recebendo seus rendimentos mensalmente;

d. a recorrência no não atendimento às exigências do Ofício de Alerta e a consequente persistente infração ao art. 33 da RCVM 86 aumentam de forma relevante o grau de reprovabilidade da conduta da Operadora Hoteleira e seu impacto na credibilidade do mercado de capitais e indicam a negligência das pessoas envolvidas e ausência de regularização da infração;

e. por não ter preparado nem disponibilizado aos investidores as DF do Empreendimento Hoteleiro e, posteriormente, por tê-las apresentado com erros e inconsistências, a Operadora Hoteleira descumpriu, de forma recorrente, (i) de 02.05.2022 até o encerramento da acusação, o art. 33 da RCVM 86, referente às DF trimestrais e anuais de 2022 e 2023; e (ii) de 31.03.2022 a 01.05.2022, o art. 31 da então vigente ICVM 602, referente às DF de 31.12.2021; e

f. tendo em vista que as infrações cometidas são decorrentes de atos de natureza institucional da HOUSI, conclui-se que o diretor presidente responsável pela Operadora Hoteleira, à época dos fatos, por dever de ofício, por suas inerentes atribuições na administração do Empreendimento Hoteleiro e no cumprimento das obrigações previstas nos mencionados dispositivos da ICVM 602 e da RCVM 86, participou e tinha conhecimento desses atos.

## **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

12. Diante do exposto, a SSE propôs a responsabilização de HOUSI e ALEXANDRE FRANKEL por infringir, em tese, de forma recorrente (a) no período de 02.05.2022 até o encerramento da acusação, o art. 33 da RCVM 86, no que se refere às DF

trimestrais e anuais de 2022 e 2023; e (b) no período de 31.03.2022 até 01.05.2022, o art. 31 da então vigente ICVM 602, relativamente às DF de 31.12.2021.

### **DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO**

13. Em 15.10.2025, após citação e no prazo para apresentação de defesa, os PROPONENTES apresentaram proposta para celebração de Termo de Compromisso na qual ofereceram, para o encerramento antecipado do caso, pagar à CVM o valor total de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sendo:

- a. R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) a serem pagos por HOUSI; e
- b. R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a serem pagos por ALEXANDRE FRANKEL.

14. Em sua manifestação, os PROPONENTES alegaram, em síntese, que:

a. solucionaram, na medida de suas atribuições, as inconsistências na divulgação de informações apontadas pela acusação, tendo divulgado as informações financeiras que estavam em atraso;

b. a HOUSI estaria divulgando de maneira tempestiva as DF anuais e trimestrais do Empreendimento Hoteleiro em sua página, que contém até a última demonstração financeira disponível, referente ao segundo trimestre de 2025;

c. no que diz respeito à apresentação de novos relatórios de auditoria das DF que foram reapresentadas com as correções das inconsistências apresentadas pela SSE, a HOUSI fez contato com os Auditor Independente para expor os pontos apresentados pela SSE e requerer a reapresentação dos referidos relatórios;

d. o auditor manifestou opinião técnica no sentido de que a reapresentação dos relatórios não seria necessária, uma vez que as inconsistências pontuais que motivaram a reapresentação das DF não eram materiais tendo destacado que o “item 18 do CTA 18”[\[4\]](#) refletiria com precisão a situação da HOUSI;

e. para além do cumprimento dos requisitos legais, a economia processual, a natureza e circunstância da infração, o caráter reduzido da Oferta e os antecedentes dos PROPONENTES seriam motivos que confirmavam a conveniência e oportunidade em se aceitar a presente proposta;

f. os episódios objeto da acusação tratam de problemas pontuais relacionados ao atraso e inconsistências não materiais em demonstrações financeiras, questões relacionadas ao envio de informações à CVM e que não envolveram qualquer conduta dolosa por parte da Operadora Hoteleira;

g. não houve prejuízo informacional aos 78 (setenta e oito) investidores em razão do atraso na divulgação das informações, considerando que HOUSI realizava reuniões periódicas para informar sobre andamento do empreendimento e respondia aos questionamentos formulados a esse respeito;

h. o Colegiado da CVM já reconheceu a conveniência e oportunidade na celebração de termo de compromisso em casos envolvendo potenciais falhas na divulgação de informações, tendo em vista a menor gravidade desse tipo de infração[\[5\]](#); e

i. os PROPONENTES atuaram de boa-fé ao longo do processo que antecedeu o PAS, buscando solucionar as questões apontadas pela SSE e nunca forma acusados pela CVM em nenhum outro processo.

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

15. Em razão do disposto no art. 83 da Resolução CVM nº 45/2021[\[6\]](#) (“RCVM 45”) e

conforme PARECER n.º 00001/2025/GJU-1 (FIN)/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivo Despacho, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM ("PFE-CVM") apreciou os aspectos legais da proposta apresentada e opinou pela ausência de óbice jurídico à celebração do termo de compromisso, considerados estritamente seus aspectos legais.

16. Em relação aos requisitos constantes dos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades) do § 5º, do art. 11 da Lei nº 6.385/1976 (cessação da prática), a PFE-CVM considerou que:

"(...) em linha com o reiterado entendimento da Autarquia, '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"[...].

17. No caso, os denunciados deixaram de elaborar e colocar à disposição dos investidores as demonstrações financeiras trimestrais e anuais do empreendimento hoteleiro dentro do prazo fixado pela legislação (art. 31, da Instrução CVM nº 602/2018; e art. 33, da Resolução CVM nº 86/2022).

18. Segundo o termo de acusação (...), os acusados já corrigiram as falhas relacionadas às demonstrações financeiras de 31/12/2021 (art. 31, da Instrução CVM nº 602/2018). Todavia, **quanto à violação do art. 33, da Resolução CVM nº 86/2022, não há informação atualizada da SSE sobre a correção das falhas relacionadas às demonstrações financeiras trimestrais e anuais de 2022 e de 2023.**

19. Neste sentido, **RECOMENDA-SE** à área técnica somente celebrar o termo de compromisso com os denunciados se corrigidas as falhas relacionadas às demonstrações financeiras trimestrais e anuais de 2022 e de 2023.

20. Quanto à correção das irregularidades apontadas, requisito normativo insculpido no art. 11, §5º, inc. II, da Lei nº 6.385/1976, **a proposta de termo de compromisso contempla o pagamento de R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais), da seguinte forma: a) **a Housi Serviços Digitais S.A. será responsável pelo pagamento de R\$ 45.000,00** (quarenta e cinco mil reais); e b) **Alexandre Lafer Frankel será responsável pelo pagamento de R\$ 15.000,00** (quinze mil reais).

21. Embora, no caso concreto, não tenha sido indicada a ocorrência de prejuízos mensuráveis, com possível identificação dos investidores lesados, a falha na prestação de informações viola um dos princípios fundamentais que norteia o mercado de capitais brasileiro, qual seja, o **full and fair disclosure**, garantidor da confiabilidade no ambiente do mercado.

22. Eventuais valores pagos à CVM deverão se dar a título de indenização pelos danos difusos impingidos ao mercado de valores mobiliários como um todo, decorrentes da

conduta objeto da apuração, e estão inseridos no aspecto de desestímulo à prática de ilícitos, a serviço das finalidades preventiva e educativa do instituto, que devem ser observadas na resposta regulatória para a prática de infrações, seja ela consensual ou imperativa.

(...)

26. (...) registro que **a suficiência e a adequação da proposta deverão ser realizadas pelo Comitê de Termo de Compromisso, inclusive com a possibilidade de negociação deste e de outros aspectos da proposta**, conforme previsto no art. 83, §4º, da Resolução CVM nº 45/2021, sendo a decisão final de atribuição do Colegiado da Autarquia.

(...)

28. Por todo exposto, tendo em vista que a idoneidade do montante proposto para as finalidades preventivas e pedagógicas do processo sancionador é juízo que pertence à Administração, observada a recomendação elaborada no parágrafo 19, **opino pela ausência de óbice jurídico à celebração do termo de compromisso, considerados estritamente seus aspectos legais.**” (Grifos da PFE-CVM)

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

17. Na reunião do Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê” ou “CTC”) realizada em 18.11.2025, a SSE confirmou que não haveria mais pendência informacional por parte da HOUSI e destacou, em síntese, (a) a não existência de precedente do Colegiado em julgamento de casos dessa natureza, (b) o fato de que a Operadora Hoteleira demandara um trabalho significativo da área técnica com reiterado não cumprimento de exigências, (c) a situação similar ocorrida com outro operador, que regularizou suas pendências após o recebimento de Ofício de Alerta e (d) que, em seu entendimento, o julgamento seria relevante para educar os operadores de CIC Hoteleiro sobre a importância de divulgar adequadamente as informações e atender a norma da CVM.

18. Na sequência, o Comitê, ao analisar a proposta apresentada e considerando, em especial, (a) a gravidade[7], em tese, da conduta e (b) os pontos destacados pela SSE durante a reunião, entendeu que o encerramento do presente caso por meio da celebração de Termo de Compromisso não se afigura conveniente e oportuno e nem apto a desestimular práticas semelhantes, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, e deliberou[8] por opinar junto ao Colegiado pela REJEIÇÃO da proposta.

19. Após o recebimento do comunicado com a decisão do Comitê, os representantes legais dos PROPONENTES solicitaram reunião com a Secretária do Comitê de Termo de Compromisso (“SCTC”). A reunião foi realizada em 26.11.2025[9], ocasião em que foram prestados esclarecimentos adicionais sobre a fundamentação da decisão do CTC.

#### **DO PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DO CTC**

20. Em 10.12.2025, os PROPONENTES apresentaram pedido de reconsideração da decisão do Comitê e elevaram o valor da obrigação pecuniária total proposta para R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a serem pagos por HOUSI e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos por ALEXANDRE FRANKEL.

21. Em sua manifestação, os PROPONENTES reiteraram as razões pelas quais entendem que a celebração do acordo seria conveniente e oportuna no presente caso e acrescentaram, em síntese, que (a) o atraso no envio das informações teria ocorrido em um contexto de estruturação da atuação da HOUSI como operadora hoteleira, (b) o VN Casa Faria Lima teria sido a primeira e única emissão de CIC da qual a Operadora Hoteleira participou e era esperado que algumas inconsistências pontuais ocorressem ao longo do processo e (c) houve uma clara mudança de postura da HOUSI quanto à entrega de informações e a Operadora está, atualmente, totalmente adimplente perante a CVM.

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

22. O art. 86 da RCMV 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[10] dos acusados, a colaboração de boa-fé e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

23. Nesse tocante, há que se esclarecer que a análise do Comitê 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.

24. Em reunião realizada em 16.12.2025, a SSE reiterou seu entendimento acerca da relevância do julgamento nesse caso, conforme manifestado na reunião do CTC de 18.11.2025.

25. Na sequência, o Comitê, após analisar o pedido de reconsideração e ouvir novamente a SSE a respeito do caso e considerando, em especial, que não foram trazidos elementos aptos a infirmar a decisão de 18.11.2025, deliberou[11] por manter a opinião de REJEIÇÃO da proposta de termo de compromisso apresentada.

### **DA CONCLUSÃO**

26. Em razão do acima exposto, o Comitê, por meio de deliberação ocorrida em 16.12.2025, decidiu[12] opinar junto ao Colegiado da CVM pela **REJEIÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A.** e **ALEXANDRE LAFER FRANKEL**.

*Parecer Técnico finalizado 14.01.2026.*

---

[1] “Art. 33. Durante a operação do empreendimento hoteleiro, a sociedade operadora deve elaborar e colocar à disposição do público, na página do empreendimento, (...): I - no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e II - no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento hoteleiro, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.”

[2] “Art. 31. Durante a operação do empreendimento hoteleiro, a sociedade operadora deve elaborar e colocar à disposição do público, na página do empreendimento, (...): I - no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento

do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e II – no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento hoteleiro, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.”

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

[4] “18. Atualmente, o sistema de dados da CVM insere em seu sítio a expressão “reapresentação” para qualquer substituição ou sobreposição de informações intermediárias ou “demonstrações financeiras padronizadas (DFP)” efetuadas pelas companhias. Importante destacar que a expressão “reapresentação”, nesse contexto, não significa necessariamente a mesma definição prevista na NBC TG 23. Apenas para exemplificar, determinados rearquívamentos efetuados pelas companhias para corrigir eventuais erros de ortografia ou outras informações pontuais são denominados no sítio da CVM como “Reapresentação Espontânea”. Esses casos usualmente não demandam a emissão de novo relatório de revisão ou de auditoria por parte do auditor independente, visto que nesses casos o rearquívamento não decorre da correção de “erros materiais ou erros imateriais cometidos intencionalmente para alcançar determinada apresentação” ou ainda “correção do reconhecimento, da mensuração ou da divulgação de valores de elementos das demonstrações contábeis, como se um erro de períodos anteriores nunca tivesse ocorrido”, nem de mudança de política contábil conforme a NBC TG 23.”

[5] Os PROPONENTES mencionaram casos de envio intempestivo de demonstrações financeiras no contexto de companhias e citaram o PAS 19957.000073/2024-14, em que houve celebração de termo de compromisso no valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) com diretor de companhia aberta acusado de infringir, em tese, o art. 31 da Resolução CVM nº 80/2022, por supostamente não ter adotado as medidas necessárias para a elaboração tempestiva de demonstrações trimestrais relativas ao segundo e terceiro trimestres de 2022 e primeiro e segundo trimestres de 2023. Decisão do Colegiado de 22.10.2024, disponível em: [https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2024/20241022\\_R1/20241022\\_D3160.html](https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2024/20241022_R1/20241022_D3160.html).

[6] 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.

[7] Conforme disposto no art. 40 da RCVM 86: “Art. 40. Considera-se infração grave, para os efeitos do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976: (...) II – a não observância do disposto nos arts. 33 e 34 desta Resolução.”

[8] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SEP, SNC, SPS e SSR e pelo substituto de SMI.

[9] A reunião foi realizada via Plataforma Teams e contou com a presença de membros da Secretaria do Comitê e dos advogados Otavio Yazbek, Julia Carmagnani e Lucas Thedim.

[10] **HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A.** e **ALEXANDRE LAFER FRANKEL** não constam como acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM.

(Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 13.01.2026).

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

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



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 19/01/2026, às 16:03, 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 19/01/2026, às 16:56, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Lobianco, Superintendente**, em 19/01/2026, às 16:59, 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 19/01/2026, às 17:55, 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 20/01/2026, às 18:16, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Lucia Macieira de Mello, Superintendente Geral Substituto**, em 20/01/2026, às 19:38, 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 **2567298** e o código CRC **90024082**.

*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" **2567298** and the "Código CRC" **90024082**.*