



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI NUP 19957.002921/2017-92

#### SUMÁRIO

##### PROPONENTES:

**Meliá Brasil Administração Hoteleira e Comercial Ltda** (“Meliá Brasil”), **Rui Manoel Carvalho Lobo de Oliveira** (“Rui de Oliveira”), **Vistamar Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (“Vistamar Empreendimentos”) e **Leopoldo Alves Airas** (“Leopoldo Airas”).

##### ACUSAÇÃO:

**Meliá Brasil** e seu administrador, **Rui de Oliveira**, e **Vistamar Empreendimentos** e seu administrador, **Leopoldo Arias**, pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76<sup>[1]</sup> e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03<sup>[2]</sup>, e sem a dispensa prevista no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76<sup>[3]</sup> e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03<sup>[4]</sup>.

##### PROPOSTA:

**Meliá Brasil** e **Rui de Oliveira**: pagar à CVM, respectivamente, **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) e **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais); e

**Vistamar Empreendimentos** e **Leopoldo Arias**: pagar à CVM, respectivamente, **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais) e **R\$ 17.000,00** (dezessete mil reais), ambos os valores em 10 (dez) parcelas iguais e consecutivas.

**PARECER DO COMITÊ**: ACEITAÇÃO para **Meliá Brasil** e **Rui de Oliveira** e REJEIÇÃO para **Vistamar Empreendimentos** e **Leopoldo Arias**.

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI NUP 19957.002921/2017-92

1. Trata-se de propostas de Termo de Compromisso apresentadas por **Meliá Brasil** e **Vistamar Empreendimentos** e seus respectivos administradores, **Rui de Oliveira** e **Leopoldo Arias**, nos autos do Processo Administrativo Sancionador NUP CVM 19957.002921/2017-92, instaurado pela Superintendência de Registros de Valores Mobiliários - SRE.

## **DA ORIGEM**

2. O Termo de Acusação originou-se do processo CVM nº RJ-2014-10059, que tratava de investigação de indícios de oferta pública irregular de contratos de investimentos coletivos hoteleiros, relacionados ao empreendimento Trinity Lifestyle (“Empreendimento”), através do site <http://www.trinitylifestyle.com.br> e das edições de 23.08.2014 e 06.09.2014 do jornal Folha de São Paulo, em inobservância ao disposto no artigo 19, da Lei nº 6.385/76.

## **DOS FATOS**

3. Em 15.09.2014, a SRE solicitou à Vistamar Empreendimentos manifestação acerca da mencionada infração, além do encaminhamento do modelo dos contratos de investimento utilizados no empreendimento Trinity Lifestyle.

4. Em sua resposta, a Vistamar afirmou, em resumo, que:

- a. *“(...) trata-se em verdade, de empreendimento imobiliário comercializado exclusivamente sob a regulação da Lei 4.591/64, especialmente porque, o conteúdo da promessa de venda e compra não é outro senão a entrega futura da unidade autônoma, com o cumprimento da incorporação imobiliária em matrícula propriamente dita”;*
- b. *“não se está diante de promessa de venda e compra de fração ideal, tampouco de simples cota de ‘investimento’ da operação hoteleira, especialmente porque, a exploração futura por parte da operadora hoteleira apenas se dará após e em consequência ao cumprimento da incorporação imobiliária”;*
- c. *“o contrato celebrado não se assimila a hipótese do inciso IX, do artigo 2º da Lei 6.385/76, especialmente porque a obrigação não introduz investimento para gerar o direito a participação resultante de fato ou ato de terceiro”;* e
- d. *“não há oferta de investimento, ao contrário, a própria concepção do produto imobiliário, com a integração das demais unidades autônomas, ainda que encravadas em edifícios de destinação diversa do hotel, poderão das referidas estruturas e serviços usufruírem, fato este que, de mais a mais, ratifica se tratar de uma venda e compra de imóvel na forma regulada pela Lei 4.591/64”.*

5. Ao analisar a documentação enviada pela Vistamar Empreendimentos, a SRE concluiu que a empresa era a incorporadora e Meliá Brasil era a operadora hoteleira do Empreendimento.

6. Em 14.10.2014, a SRE solicitou a suspensão das ofertas das futuras unidades hoteleiras, o que foi acatado pela incorporadora em 16.10.2014.

7. Em duas oportunidades, em 26.03.2015 e 24.11.2015, a Vistamar Empreendimentos encaminhou pedido de dispensa de registro de oferta pública. O primeiro pedido foi indeferido por não atendimento de exigências e o segundo foi desconsiderado por não ter sido instruído adequadamente.

8. Em 28.04.2016, a SRE solicitou à Vistamar as seguintes informações: data de início da primeira oferta de investimento no Empreendimento, o número de unidades, o número de unidades ofertadas, o número de unidades efetivamente vendidas, além de relação de unidades vendidas, contendo o CPF/CNPJ dos adquirentes e a data da venda.

9. Em resposta, datada de 17.05.2016, a Vistamar enviou lista com a data das vendas de cada unidade. De acordo com a SRE, 18 unidades haviam sido comercializadas sem a obtenção de dispensa.

10. Em 09.09.2016, a SRE solicitou à Meliá Brasil, manifestação acerca da oferta em

questão, bem como sobre o entendimento da CVM sobre o caso.

11. Em 28.09.2016, a Meliá Brasil respondeu que: “(...) *não possuímos informações atualizadas a respeito da oferta referida no ofício realizada em 2014, acreditando que tais informações possam ser obtidas diretamente com a incorporadora do empreendimento, considerando que atuaríamos apenas na qualidade de operadora hoteleira.*...”

12. Em outra correspondência enviada à SRE, em março de 2017, a Meliá Brasil afirmou que não teria participado da oferta pública irregular, uma vez que, como estabelece o Contrato de SCP<sup>[5]</sup>, a oferta seria uma atribuição exclusiva da incorporadora.

13. A respeito, a SRE observou que a Meliá Brasil se tornou ofertante ao constar no Contrato de Compra e Venda como administradora hoteleira. Conforme o entendimento da área técnica, o adquirente já sabia desde o momento anterior à operação hoteleira que estava realizando um acordo tanto com a Vistamar Empreendimentos quanto com a Meliá Brasil.

## **DA ANÁLISE E CONCLUSÃO DA ÁREA TÉCNICA**

### **Das Normas Atinentes**

14. De acordo com o inciso IX, do art. 2º, da Lei nº 6.385/76, são considerados valores mobiliários, quando ofertados publicamente, quaisquer títulos ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros.

15. Adicionalmente, conforme dispõe o art. 19 da Lei nº 6.385/76, nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na CVM. O mesmo artigo, em seu § 5º, informa que compete à CVM regulamentar a matéria, podendo definir outras situações que configurem emissão pública, para fins de registro, assim como os casos em que este poderá ser dispensado, tendo em vista o interesse do público investidor, além de fixar o procedimento do registro e especificar as informações que devam instruir o seu pedido.

16. De acordo com a SRE, a norma expedida pela CVM para a execução do disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 é a Instrução CVM nº 400/03. Conforme o art. 2º da referida Instrução, toda oferta pública de distribuição de valores mobiliários no território brasileiro deverá ser submetida previamente ao registro na CVM.

17. Conforme afirmou a SRE, o art. 4º da Instrução CVM nº 400/03 permite, considerando as características da oferta pública, que os ofertantes solicitem a dispensa de registro ou de alguns requisitos previstos na citada Instrução e a CVM poderá, a seu critério e observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, conceder a dispensa solicitada.

18. Além disso, o art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03 considera que os administradores do ofertante, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas pela referida Instrução ao ofertante.

### **Do Caso Concreto**

19. Após a análise da proposta de investimento ofertada pela Vistamar Empreendimentos e pela Meliá Brasil, a SRE observou todas as características de um valor mobiliário.

20. A SRE concluiu que o investimento no empreendimento Trinity Lifestyle constituía contrato de investimento coletivo previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº

6.385/76, sendo, portanto, valor mobiliário, tendo em vista que existiu investimento coletivo formalizado em contrato ofertado publicamente, tendo sido oferecida remuneração aos investidores, originada no esforço do empreendedor ou de terceiros.

21. Além disso, ao analisar a documentação enviada pela Vistamar, a SRE observou que: (i) de todas as 234 unidades autônomas hoteleiras ofertadas, 18 foram comercializadas; (ii) houve a comercialização de CICs após a data de 12.12.2013 (todas as 18 unidades comercializadas), data da edição de Alerta ao Mercado pela CVM, que tratava da caracterização em geral das ofertas públicas de investimentos em empreendimentos imobiliários como ofertas públicas de Valores Mobiliários; e (iii) nenhum CIC adicional foi comercializado após o primeiro contato da CVM, por meio de ofício enviado em 15.09.2014.

#### Da Autoria da Infração

22. A SRE concluiu que a responsabilidade pela ocorrência da infração apontada, qual seja, a realização de oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03 e sem a dispensa mencionada no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03, deveria recair sobre a Vistamar Empreendimentos, a Meliá Brasil e seus administradores, pelas seguintes razões:

- a. os CICs relacionados ao empreendimento Trinity Lifestyle<sup>[6]</sup> eram compostos por dois contratos principais, que foram ofertados publicamente e enquadrados no conceito de valor mobiliário: (i) contrato de Venda e Compra e (ii) contrato de SCP.

#### Da Autoria da Vistamar Empreendimentos

- b. a Vistamar realizou a incorporação do empreendimento em análise;
- c. no Contrato de Venda e Compra, a Vistamar aparece como “Promitente Vendedora” e “Incorporadora” e, no Contrato de SCP, aparece como “sócia participante e incorporadora”, representando os futuros adquirentes das unidades autônomas do empreendimento;

#### Da Autoria da Meliá Brasil

- d. a Meliá atuou como operadora hoteleira;
- e. no Contrato de Venda e Compra, a Meliá aparece como “Operadora Hoteleira” e, no Contrato de SCP, aparece como “sócia ostensiva”;
- f. como a Meliá é parte contratual dos principais contratos do CIC, deve ser considerada, junto com a Vistamar, como ofertante; e
- g. ficou clara a relação estabelecida entre os adquirentes e a Meliá Brasil desde sua aceitação ao CIC ao se observar os principais contratos que compõem o CIC em questão;

#### Da Autoria dos Administradores Leopoldo Arias e Rui de Oliveira

- h. o art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03 considera que os administradores do ofertante, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela referida instrução;
- i. como a Vistamar e a Meliá foram os ofertantes dos CICs do Empreendimento, seus administradores devem ser responsabilizados nos termos do artigo 56-B da Instrução CVM nº 400/03, uma vez que deveriam cumprir a referida Instrução e obter o registro previsto em seu art. 2º ou a sua dispensa prevista em seu art. 4º, antes de iniciar a oferta de CIC;

- j. por parte da Vistamar, Leopoldo Arias aparece como signatário do Contrato de Venda e Compra e do Contrato de SCP;
- k. pelo lado da Meliá, Rui de Oliveira é o signatário do Contrato de SCP; e
- l. portanto, em virtude do art. 56-B da Instrução CVM nº 400/03, Leopoldo Arias, Sócio-Administrador da Vistamar Empreendimentos e Rui de Oliveira, administrador da Meliá Brasil devem ser considerados como autores da infração ao art. 19 da Lei nº 6.385/76.

### **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

23. Diante do exposto, foi proposta a responsabilização de **Meliá Brasil** e seu administrador, **Rui de Oliveira** e de **Vistamar Empreendimentos** e seu administrador, **Leopoldo Arias**, pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03, e sem a dispensa prevista no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03.

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

24. Devidamente intimados, os acusados apresentaram suas razões de defesa, bem como propostas de celebração de Termo de Compromisso, nas quais propuseram:

**Meliá Brasil e Rui de Oliveira:** Pagar à CVM, respectivamente, **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais) e **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais);

**Vistamar Empreendimentos:** pagar à CVM o valor de **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais); e

**Leopoldo Arias:** pagar à CVM o valor de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais).

### **DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE**

25. Em razão do disposto no art. 7º, §5º, da Deliberação CVM nº 390/01, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais das propostas de Termo de Compromisso apresentadas, tendo concluído pela inexistência de óbice legal (parecer nº 00146/2017/GJU–2/PFE-CVM/PGF/AGU, e despachos nº 00185/2017/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU e nº 00676/2017/PFE - CVM/PFE-CVM/PGF/AGU).

### **DA NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS DE TERMO DE COMPROMISSO**

26. Em reunião realizada em 16.01.2018, o Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê”), conforme faculta o art. 8º, §4º, da Deliberação CVM nº 390/01, deliberou<sup>[7]</sup> pela negociação da proposta de Termo de Compromisso.

27. Diante das características do caso concreto, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta a partir da assunção de obrigação pecuniária individual no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para Vistamar Empreendimentos, R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para Leopoldo Arias, R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para Meliá Brasil e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para Rui de Oliveira, em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio de seu órgão regulador.

28. Em 23.01.2018, Meliá Brasil e Rui de Oliveira enviaram correspondência eletrônica, através de seus representantes legais, aceitando a contraproposta do Comitê.

29. Por sua vez, em 26.01.2018 e 29.01.2018, Vistamar Empreendimentos e

Leopoldo Arias enviaram novas propostas de Termo de Compromisso, na qual propuseram pagar à CVM, respectivamente, R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), ambas em 10 (dez) parcelas iguais e consecutivas.

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

30. O art. 9º da Deliberação CVM nº 390/01, com a redação dada pela Deliberação CVM nº 486/05, estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta de Termo de Compromisso, além da oportunidade e da conveniência em sua celebração, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto<sup>[8]</sup>.

31. Em relação à proposta conjunta apresentada por **Meliá Brasil e Rui de Oliveira**, o Comitê reputou os novos valores propostos como sendo suficientes para desestimular a prática de condutas assemelhadas, bem norteadas a conduta dos participantes do mercado, motivo pelo qual entendeu que a aceitação do Termo de Compromisso seria oportuna e conveniente.

32. Entretanto, no que concerne às propostas apresentadas por Vistamar Empreendimentos e Leopoldo Arias, o Comitê considerou a celebração do Termo de Compromisso como inoportuna e inconveniente, já que as novas propostas não observaram os termos de sua contraproposta, sendo insuficientes para desestimular a prática de condutas assemelhadas pelos participantes do mercado.

33. Diante disso, em reunião realizada em 30.01.2018, o Comitê deliberou pela aceitação da nova proposta de Meliá Brasil e Rui de Oliveira, sugerindo a designação da Superintendência Administrativo-Financeira — SAD para o atesto do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas e pela rejeição das novas propostas apresentadas por Vistamar Empreendimentos e Leopoldo Arias.

### **DA CONCLUSÃO**

34. Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 30.01.2018<sup>[9]</sup>, decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por Meliá Brasil e Rui de Oliveira e a **REJEIÇÃO** das propostas apresentadas por Vistamar Empreendimentos e Leopoldo Arias.

---

[1] Art. 19 - Nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na Comissão.

[2] Art. 2º - Toda oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos mercados primário e secundário, no território brasileiro, dirigida a pessoas naturais, jurídicas, fundo ou universalidade de direitos, residentes, domiciliados ou constituídos no Brasil, deverá ser submetida previamente a registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos desta Instrução.

[3] Art. 19, § 5º - Compete à Comissão expedir normas para a execução do disposto neste artigo, podendo:

I - definir outras situações que configurem emissão pública, para fins de registro, assim como os casos em que este poderá ser dispensado, tendo em vista o interesse do público

investidor;

[4] Art. 4º - Considerando as características da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a CVM poderá, a seu critério e sempre observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, dispensar o registro ou alguns dos requisitos, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução.

[5] Sociedade em Conta de Participação.

[6] O empreendimento imobiliário Trinity Lifestyle é composto de um conjunto de três edificações, sendo uma edificação destinada ao uso hoteleiro, uma edificação destinada ao uso de salas ou conjuntos comerciais e uma edificação destinada a um residencial. Foram identificadas as características de CIC apenas na oferta de unidades da edificação hoteleira.

[7] Decisão tomada pelos titulares da SPS, da GGE (SGE), da GNC (SNC), da GME (SMI), da GEA-4 (SEP) e pelo SFI Substituto.

[8] Os proponentes não constam como acusados em outros processos administrativos sancionadores instaurados pela CVM.

[9] Decisão tomada pelos titulares da SGE, SPS, SEP, SFI, SMI e GNC (SNC).



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 29/03/2018, às 09:38, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Lemos, Superintendente**, em 29/03/2018, às 10:08, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 29/03/2018, às 10:16, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 29/03/2018, às 10:34, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Carlos Bezerra, Superintendente**, em 29/03/2018, às 14:00, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 29/03/2018, às 14:22, com fundamento no art. 6º, § 1º, 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 **0476133** e o código CRC **6BC0A14A**.

*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" **0476133** and the "Código CRC" **6BC0A14A**.*