



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI
19957.003619/2020-57

SUMÁRIO

PROponentes:

- 1) PLANETUR PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HOLDING LTDA.; e
- 2) FLÁVIO BAPTISTA SANT'ANNA.

Acusação:

Realização de oferta pública de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76^[1] e no art. 2º da Instrução CVM nº 400/03^[2], e sem a dispensa prevista no inciso I do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76^[3] e no art. 4º da Instrução CVM nº 400/03^[4], o que é considerado infração grave nos termos do inciso II do art. 59^[5] da mesma Instrução.

Proposta:

1) OBRIGAÇÃO PECUNIÁRIA - pagar à CVM o valor total de R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais), em parcela única, distribuído da seguinte forma:

(i) PLANETUR PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HOLDING LTDA. - R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais); e

(ii) FLÁVIO BAPTISTA SANT'ANNA - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

2) OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - FLÁVIO BAPTISTA SANT'ANNA deverá deixar de exercer cargo de administrador (Diretoria ou Conselho de Administração) e membro de Conselho Fiscal de emissores de valores mobiliários sujeitos à regulação da CVM pelo período de 2 (dois) anos.

PARECER DA PFE/CVM:

SEM ÓBICE

PARECER DO COMITÊ:

ACEITAÇÃO

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO
PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI
19957.003619/2020-57

PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por PLANETUR PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO E HOLDING LTDA. (doravante denominada "Incorporadora", "Ofertante" ou "PLANETUR"), na qualidade de Incorporadora do empreendimento hoteleiro "Hot Beach Resort Olímpia" (doravante denominado "Hot Beach") e Ofertante dos Contratos de Investimento Coletivo (doravante denominados "CIC") a ele relacionados, e FLÁVIO BAPTISTA SANT'ANNA (doravante denominado "FLÁVIO SANT'ANNA"), na qualidade de Administrador da PLANETUR, no âmbito do Processo Administrativo Sancionador^[6] ("PAS") instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários ("SRE").

DA ORIGEM

2. A acusação teve origem em processo que investigou indícios de oferta pública irregular de CIC, relacionados ao empreendimento hoteleiro denominado "Hot Beach", por meio da veiculação de materiais de divulgação, em inobservância ao disposto no artigo 19 da Lei nº 6.385/76 ("Lei 6.385").

DOS FATOS

3. A Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores ("SOI") abriu procedimento investigativo a partir do recebimento de denúncia sobre a atuação da PLANETUR, que supostamente estaria ofertando unidades hoteleiras do "Hot Beach" para o público em geral sem os devidos registros, e constatou tratar-se de oferta pública de CIC hoteleiro, realizada pela PLANETUR, aparentemente entre os anos de 2014 e 2017, no âmbito da qual "os investidores comprariam unidades autônomas do Resort, exclusivamente para fins de exploração do ramo de hotelaria, e se tornariam sócios ocultos de uma Sociedade em Conta de Participação", sendo que sociedade empresária que consta como sócia ("Sócia") ostensiva nos contratos firmados com os adquirentes seria a responsável pela administração e os serviços de hospedagem relativos às unidades autônomas.

4. Também foi verificada publicidade na rede mundial de computadores (<http://www.grupoferrasa.com.br/hotbeach-para-investidores-por-que-investir.html>) sobre o "Hot Beach", tendo a SRE solicitado manifestação da PLANETUR, a qual esclareceu que *teriam sido "vendidas 474 unidades, por um valor médio de R\$ 198.652,28 (cento e noventa e oito mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e vinte e oito centavos) cada uma", e que, aproximadamente, 95% das unidades do empreendimento teriam sido vendidas antes da edição da Deliberação CVM nº*

DA ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA

5. De acordo com a SRE:

(i) o material publicitário veiculado em página na rede mundial de computadores comprova a oferta de investimento para atrair investidores para a compra de unidades do empreendimento hoteleiro, o que caracteriza a ocorrência de uma distribuição pública nos termos do §3º do art. 19 da Lei 6.385 e do art. 3º da Instrução CVM nº 400/03 ("ICVM 400");

(ii) os documentos anexos ao documento intitulado "Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação - SCP", notadamente: i) Anexo I - Normas Funcionais; ii) Anexo II - Patrimônio Especial da Sociedade - Sócios Ocultos; iii) Anexo III - Termo de Adesão; e iv) Anexo IV - Manifestação do Promitente Comprador, reforçam a tese de que ocorreu uma oferta do tipo CIC hoteleiro;

(iii) foi analisada a proposta de investimento ofertada pela PLANETUR e nela foi observado que existe investimento formalizado em contrato, de forma coletiva, tendo sido oferecida remuneração aos investidores, a qual tem origem no esforço do empreendedor ou de terceiros, e que o contrato foi oferecido publicamente, de modo que o investimento no "Hot Beach" configura CIC, previsto no art. 2º, IX, da Lei 6.385^[8], sendo, portanto, valor mobiliário.

(iv) apesar de a PLANETUR ter alegado que a maior parte das unidades hoteleiras teria sido adquirida antes da edição da Delib. CVM 734, tendo alegado que após tal período teriam sido interrompidos os esforços de venda, (a) entre maio/2014 e maio/2015 foi contabilizada a venda de 46 unidades, totalizando, aproximadamente, R\$ 10,475 milhões; (b) de maio/2015 até 14.02.2020 (a última venda informada) foram vendidas mais 31 unidades, com valor total aproximado de R\$ 4,998 milhões; e, (c) após 27.08.2018, ou seja, sob a égide da Instrução CVM nº 602/18 ("ICVM 602"), regramento aplicável às ofertas públicas de distribuição de CIC hoteleiro, foram vendidas mais 4 unidades (o valor total de R\$ 450 mil); e

(v) não foram apresentados documentos que comprovassem a alegação de que as unidades negociadas após a publicação da Delib. CVM 734 estavam voltadas à "realocação, para novos compradores, de unidades anteriormente compromissadas a outros adquirentes".

DA RESPONSABILIZAÇÃO

6. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização^[9] da PLANETUR, na qualidade de Incorporadora do empreendimento hoteleiro "Hot Beach" e Ofertante dos CIC a ele relacionados, e de FLÁVIO SANT'ANNA, na qualidade de Administrador da PLANETUR à época da oferta, pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei 6.385 e no art. 2º da ICVM 400, e sem a dispensa prevista no inciso art. 19, §5º, I, da Lei 6.385 e no art. 4º da ICVM 400, o que é considerado infração grave nos termos do art. 59, II, da referida Instrução, e conforme o disposto no art. 56-B da ICVM 400.

DA PROPOSTA CONJUNTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

7. Após intimados, PLANETUR e FLÁVIO SANT'ANNA apresentaram proposta para celebração de Termo de Compromisso na qual propuseram pagar à CVM o valor total de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), distribuídos da seguinte forma:

- (i) PLANETUR - R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais); e
- (ii) FLÁVIO SANT'ANNA - R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE/CVM

8. Em razão do disposto no art. 83 da Instrução CVM nº 607/19 ("ICVM 607"), conforme PARECER n. 00096/2020/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM - PFE/CVM - apreciou, à luz do disposto no art. 11, §5º, incisos I e II, da Lei 6.385, os aspectos legais da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada, tendo opinado no sentido de **haver óbice jurídico à celebração de Termo de Compromisso "diante da ausência de correção da irregularidade"**.

9. Em relação aos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades) do §5º do art. 11 da Lei 6.385, a PFE/CVM destacou que:

"(...) No que diz respeito à cessação da prática ilícita, firmou-se nesta Casa o entendimento de que se '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'(...).

(...) consta do Termo de Acusação que a totalidade das unidades foram vendidas (...). Dessa forma, pode-se dizer que **houve mais do que cessação, houve o próprio exaurimento da conduta infracional.**

Assim, **não há óbice relacionado à continuidade da prática irregular.**

No que diz respeito à correção do ilícito, verifica-se, no entanto, que **não foi formulado pedido de dispensa de registro à Autarquia**, justamente diante da completa distribuição dos títulos, **antes do recebimento de qualquer comunicação à CVM sobre a oferta irregular.**

Ocorre que a análise final da reguladora a esse respeito, seria fundamental para concluir sobre o atendimento do requisito. Isso porque o registro da operação, com a publicação obrigatória de informações relevantes sobre os títulos e os emissores, garante a disponibilidade de elementos imprescindíveis à tomada de decisão informada pelos investidores.

Dessa forma, das duas uma. Ou os proponentes e a oferta preenchiam os requisitos necessários à dispensa de registro e, portanto, não havia informações adicionais a serem prestadas, ou o registro era exigível e, portanto, as informações precisariam ser publicadas. Neste último caso, seria necessário, ainda, oportunizar o direito de distrato aos investidores, que contrataram antes da publicação de todos os fatos relevantes à decisão de investir. .

A correção, então, passa, como dito, pela necessária formulação de pedido de dispensa de registro à Autarquia. Se a dispensa não for concedida é necessário, também, a efetivação do registro, ainda que tardio, com as providências adicionais já descritas no parágrafo anterior.

Dessa forma, **no caso concreto, não há como considerar que houve correção da irregularidade.** O entendimento está em linha com a manifestação desta PFE, nos autos do Processo SEI CVM nº 19957.004671/2020-21." **(grifado)**

10. A PFE/CVM ressaltou, ainda, que:

"(...) no que concerne à **correção de irregularidades**, requisito insculpido no inciso II, do artigo 11, §5º, da Lei nº 6.385/1976, que **seu efetivo cumprimento deverá ser constatado pela área técnica responsável no âmbito do Comitê de Termo de Compromisso**, nos termos da PORTARIA/CVM/PTE/Nº 71, de 17 de agosto de 2005, pois, **de acordo com o consignado na referida manifestação jurídica, o empreendimento em questão não obteve, ainda, a dispensa de registro**(...); e, **tampouco, restou demonstrado que os proponentes ofereceram aos investidores a possibilidade de desistência, com devolução integral dos valores investidos.**" **(grifado)**

DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA CONJUNTA DE TERMO DE COMPROMISSO

11. Na reunião do Comitê de Termo de Compromisso ("Comitê" ou "CTC"), realizada em 02.02.2021, em relação ao óbice apontado pela PFE-CVM no tocante à correção da irregularidade, a SRE informou que (i) a PLANETUR é empreendedor de pequeno porte; (iii) ocorreu exaurimento da oferta; e, não obstante, (iii) para suprir o óbice apontado pela PFE/CVM, os PROPONENTES deveriam protocolar um pedido junto à Área^[10].

12. Diante dos esclarecimentos prestados pela SRE, o Procurador-Chefe, presente à reunião, acrescentou que, devido ao "esgotamento da oferta", não faria sentido buscar o registro ou a dispensa de registro. Assim, reavaliando o caso, tendo em vista que a oferta já havia sido encerrada, com o exaurimento dos fatos relativos à infração em tese presente, entendeu que não existe, efetivamente, óbice jurídico no caso.

13. Assim sendo, e tendo em vista: (i) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da ICVM 607; (ii) o óbice jurídico afastado pela PFE/CVM; e (iii) o fato de a Autarquia já ter celebrado Termos de Compromisso em situação que guarda certa similaridade com a presente, qual seja, oferta pública de CIC hoteleiro, como, por exemplo, no PAS CVM SEI 19957.008371/2016-34 (decisão do Colegiado de 20.12.2019, disponível em

http://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/noticias/anexos/2019/20191220_PAS_CVM_RJ2016_8501_SEI_19957_008371_2016_34_voto_diretora_flavia_perlingeiro.pdf),^[11]

o Comitê entendeu^[12] que seria possível discutir a viabilidade de um ajuste para o encerramento antecipado do caso em tela.

14. Dessa forma, à luz do acima aduzido e considerando, em especial: (i) o disposto no art. 86, *caput*, da ICVM 607; e (ii) o histórico dos PROPONENTES^[13], que não figuram em outros PAS instaurados pela CVM, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta conjunta apresentada, para assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, junto à CVM, no valor de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) para PLANETUR e R\$ 137.500,00 (cento e trinta e sete mil e quinhentos reais) para FLÁVIO SANT'ANNA.

15. Em 23.02.21, os PROPONENTES apresentaram contraproposta no valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a serem pagos em 3 (três) parcelas mensais, e corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA até a data do efetivo pagamento, distribuídos da seguinte forma:

- (i) PLANETUR - R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais); e
- (ii) FLÁVIO SANT'ANNA - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

16. Adicionalmente, FLÁVIO SANT'ANNA também se comprometeu a não atuar em cargos de administração de pessoas jurídicas emissoras de valores mobiliários pelo prazo de 10 (dez) anos.

17. Diante da contraproposta apresentada, em reunião realizada em 02.03.21, o Comitê decidiu^[14]:

- (i) reiterar a obrigação pecuniária no valor de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) para PLANETUR; e
- (ii) sugerir o aprimoramento da proposta apresentada por FLÁVIO SANT'ANNA, para assunção de obrigação pecuniária no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e assunção de obrigação de não fazer, qual seja, a obrigação de deixar de exercer cargo de administrador (Diretoria ou Conselho de Administração) ou de membro de Conselho Fiscal de emissores de valores mobiliários sujeitos à regulação da CVM pelo período de 2 (dois) anos.

18. Tempestivamente, os PROPONENTES manifestaram sua concordância com os termos do aprimoramento da proposta conforme o indicado pelo Comitê.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

19. O art. 86 da Instrução CVM nº 607/19 estabelece, além da oportunidade e da conveniência, 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 e a colaboração de boa-fé dos acusados ou investigados e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

20. 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 a prática de condutas assemelhadas.

21. Assim, e após êxito em fundamentada negociação empreendida, o Comitê, em deliberação ocorrida em 23.03.2021, entendeu que o encerramento do presente caso por meio da celebração de Termo de Compromisso, com assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, junto à CVM, no valor de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) para PLANETUR e R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para FLÁVIO SANT'ANNA, além de assunção de obrigação de deixar de exercer cargo de administrador (Diretoria ou Conselho de Administração) ou de membro de Conselho Fiscal de emissores de valores mobiliários sujeitos à regulação da CVM pelo período de 2 (dois) anos para FLÁVIO SANT'ANNA, afigura-se conveniente e oportuno, eis que ensejaria desfecho adequado e suficiente, inclusive à luz do tratamento do assunto na apreciação de casos semelhantes anteriores, para desestimular práticas semelhantes, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, inclusive por ter a CVM, entre os seus objetivos legais, a promoção da expansão e do funcionamento eficiente do mercado de capitais (art. 4º da Lei 6.385), que está entre os interesses difusos e coletivos no âmbito de tal mercado.

DA CONCLUSÃO

22. Em razão do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 23.03.2021^[15], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **PLANETUR PLANEJAMENTO e DESENVOLVIMENTO URBANO e HOLDING LTDA. e FLÁVIO BAPTISTA SANT'ANNA**, sugerindo a designação da Superintendência Administrativo-Financeira e da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários, respectivamente, para o atesto do cumprimento das obrigações pecuniárias e obrigação de não fazer assumidas.

Parecer finalizado em 07.05.2021.

[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] §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] Art. 59. Considera-se infração grave, para os efeitos do §3º do Art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976, sem prejuízo da multa de que trata o § 1º do mesmo artigo, a distribuição:

(...)

II - realizada sem prévio registro ou dispensa da CVM;

[6] Não existem outros imputados na peça acusatória.

[7] Delega competência à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários para conceder dispensas em ofertas públicas de distribuição de contratos de investimento coletivo no âmbito de projetos imobiliários vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro, nas hipóteses que especifica.

[8] Art. 2º São valores mobiliários sujeitos ao regime desta Lei:

(...)

IX - quando ofertados publicamente, quaisquer outros títulos ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros.

[9] Vide Nota Explicativa (N.E.) 6.

[10] Questionada pelo Comitê, esclareceu que eventual pedido de registro de oferta costuma levar, aproximadamente, quatro meses e meio para ter todo o trâmite de análise concluído pela área.

[11] Trata-se de PAS instaurado pela SRE para apurar a responsabilidade pela realização de oferta pública de CICs hoteleiros, sem a obtenção do registro previsto no art. 192 da Lei 6.385 e no art. 2º da ICVM 400, e sem a dispensa prevista no art. 19, §5º, I, da Lei 6.385 e no art. 4º da ICVM 400.

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

[13] Fonte: Sistema de Inquérito - INQ. Último acesso em 25.01.2021.

[14] Vide N.E. 12.

[15] Vide N.E. 12.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 26/05/2021, às 14:15, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 26/05/2021, às 14:16, 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 26/05/2021, às 14:34, 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 26/05/2021, às 15:30, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Gonçalves Ferreira, Superintendente**, em 26/05/2021, às 17:36, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vera Lucia Simões Alves Pereira de Souza, Superintendente**, em 26/05/2021, às 17:55, 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, informando o código verificador **1272049** e o código CRC **FDAF1928**.
This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" 1272049 and the "Código CRC" FDAF1928.