



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI**  
**19957.002237/2020-14**

**SUMÁRIO**

**PROPONENTES:**

SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e seu Diretor Presidente, MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE.

**ACUSAÇÃO:**

Realização de oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76<sup>[1]</sup> e no art. 12 da Instrução CVM nº 602/18<sup>[2]</sup>, após caducidade de dispensa de registro anteriormente obtida, o que, em tese, configura infração grave, nos termos do art. 38, I, "b"<sup>[3]</sup>, da referida Instrução.

**PROPOSTA:**

Pagar à CVM, em parcela única, o valor de R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), dos quais R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) correspondem à SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., e R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), a MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE.

**PARECER DA PFE/CVM:**

**SEM ÓBICE**

**PARECER DO COMITÊ:**

**ACEITAÇÃO**

**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI**  
**19957.002237/2020-14**

## PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (doravante denominada "SPE STX"), na qualidade de Incorporadora de empreendimento imobiliário de natureza hoteleira denominado Perdizes Hotel - Rasme Abduch (doravante denominado "PERDIZES HOTEL"), e MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE (doravante denominado "MARCELO CONDE"), na qualidade de Diretor Presidente da SPE STX, no âmbito do Termo de Acusação lavrado pelo Superintendente de Registros de Valores Mobiliários ("SRE"), e não existem outros acusados na peça acusatória.

### DA ORIGEM<sup>[4]</sup>

2. A acusação teve origem em processo<sup>[5]</sup> que tratou do pedido de dispensa de registro de oferta pública de distribuição ("Oferta") de Contratos de Investimento Coletivo ("CIC") relativos ao empreendimento PERDIZES HOTEL, tendo como incorporadora a SPE STX, tendo sido identificada a ocorrência, em tese, de oferta pública irregular de valores mobiliários.

### DOS FATOS

3. Em 30.11.2018, a SRE concedeu a dispensa de registro da oferta de CIC referente ao **PERDIZES HOTEL**, tendo como Ofertantes a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, nos termos da Deliberação CVM nº 734, de 17.03.2015 ("Delib. CVM 734"), revogada pela Instrução CVM nº 602, de 27.08.2018 ("ICVM 602").

4. Tendo em vista que a ICVM 602 entrou em vigor posteriormente à apresentação do pleito de dispensa de registro da Oferta, a SRE questionou aos Ofertantes se tinham interesse em continuar a observar as disposições da Instrução CVM nº 400/03 ("ICVM 400") e da Delib. CVM 734, ou se pretendiam formular novo pedido de registro, adequando-se ao previsto na ICVM 602. Em resposta, foi informado o desejo de manter o *"processo administrativo em curso, adequando-o, quando o caso, na documentação superveniente exigida"*.

5. Pese o fato de a dispensa ter sido concedida, com base em precedente similar apreciado pelo Colegiado<sup>[6]</sup>, sob a condição de que os Ofertantes concluíssem o registro do Memorial de Incorporação, incluindo tal documento no Prospecto Resumido da Oferta, antes que fosse praticado qualquer esforço de venda no âmbito da oferta pública e da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, até o prazo limite de 29.05.2019, como não houve a divulgação do Anúncio de Início da oferta pública até a referida data, a caducidade da dispensa de registro foi comunicada aos Ofertantes, em 10.06.2019.

6. Em 20.06.2019, a Incorporadora solicitou a prorrogação do prazo para apresentação do memorial de incorporação do Empreendimento e, em 09.07.2019, a SRE solicitou a manifestação conjunta dos Ofertantes sobre: (i) a divulgação do Anúncio de Início; (ii) a prática de qualquer esforço de venda; e (iii) o cumprimento do cronograma contido na documentação apresentada no âmbito da análise da dispensa.

7. Em 10.07.2019, a Incorporadora informou não ter divulgado o Anúncio de Início, por não ter feito o registro do memorial de incorporação do empreendimento, e

que a disponibilização do sítio eletrônico da Oferta foi o único meio pelo qual foi dada publicidade à distribuição.

8. Em 12.07.2019, a SRE comunicou o indeferimento do pedido de prorrogação do prazo para apresentação do memorial de incorporação e decorrente início da oferta pública, considerando não haver na Delib. CVM 734, combinada com a ICVM 400, previsão de prorrogação de prazo em hipótese de caducidade da dispensa de registro. Ainda, segundo a área, à luz da menção dos Ofertantes à disponibilização do sítio eletrônico da Oferta pública, novos esclarecimentos foram solicitados, inclusive a retirada imediata da rede mundial de computadores do sítio eletrônico [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br) e qualquer conteúdo que fizesse referência à oferta pública.

9. De acordo com a SRE, na documentação do pedido de dispensa de registro constavam dois sítios eletrônicos: [www.daysinnperdizes.com.br/analiscvm](http://www.daysinnperdizes.com.br/analiscvm) (temporário, para apresentação do “layout” a ser utilizado na Oferta) e [www.perdizeshotel.com.br](http://www.perdizeshotel.com.br) (citado no prospecto resumido), sendo que em 11.07.2019, a área constatou outra página na rede mundial de computadores ([www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br)) **contendo** divulgação irregular da Oferta, a qual, continha “link” direcionando para o endereço <https://www.investhotel.com.br/hotel-allianz-parque/>, no qual constava o Prospecto Resumido do PERDIZES HOTEL.

10. Em 19.07.2019, devido ao indeferimento acima referido, a INCORPORADORA protocolou novo pleito sob os seguintes e principais argumentos: (i) o gatilho para contagem do prazo de lançamento da oferta pública de CIC Hoteleiro deveria se dar com o registro do memorial de incorporação; (ii) as informações sobre o empreendimento foram veiculadas no sítio eletrônico [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br), o qual continha material publicitário aprovado pela CVM; e (iii) desconhecia os responsáveis pela veiculação do sítio eletrônico [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br).

11. Com relação às alegações supra, a SRE manifestou entendimento no sentido de que:

(i) a Oferta foi analisada sob os termos da Delib. CVM 734, a qual não prevê a dinâmica indicada pela INCORPORADORA, assim como a ICVM 602 também não incorporou tal lógica, mas passou a estabelecer prazo de 180 dias para a divulgação do Anúncio de Início da oferta e adicionais 180 dias para o registro do memorial de incorporação do empreendimento;

(ii) não houve aprovação pela CVM de utilização de material publicitário para a Oferta e, mesmo que isso tivesse ocorrido, não seria possível a sua utilização e a realização de esforço de venda antes da divulgação do Anúncio de Início e do cumprimento das demais condições estabelecidas quando da concessão da dispensa; e

(iii) o conteúdo do sítio eletrônico mencionado no “item 9.(iii)” acima referido era idêntico ao conteúdo do sítio eletrônico [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br), o qual, além de informação de que a INCORPORADORA seria por ele responsável, continha frase sinalizando a existência de relação entre a página e a INCORPORADORA.

12. Em 01.08.2019, os dois sítios eletrônicos não divulgavam mais conteúdo relativo à Oferta e, em 06.08.2019, foi comunicado aos Ofertantes o indeferimento do pedido de que a contagem do prazo de lançamento da oferta pública de CIC Hoteleiro se desse quando do efetivo registro do memorial de incorporação do Empreendimento, mantendo-se, portanto, a decisão sobre a caducidade da dispensa de registro da Oferta.

13. Em 12.08.2019, a SRE verificou que os dois sítios eletrônicos voltaram a

disponibilizar material da Oferta, inclusive o Prospecto Resumido, bem como “*link*” para que os investidores manifestassem interesse em receber contato dos Ofertantes, evidenciando-se, em tese, oferta pública irregular de CICs referentes ao empreendimento **PERDIZES HOTEL**, razão pela qual foi proposta a edição de deliberação/“*stop order*” (Deliberação CVM nº 834/2019), publicada em 04.12.2019.

14. Em manifestação prévia, os investigados apresentaram esclarecimentos sobre a finalidade dos sítios eletrônicos acima referidos, sendo que, de acordo com a Área Técnica, havia contradição nos argumentos apresentados, por não ter sido veiculado publicamente o endereço que, em princípio, seria restrito à CVM, conforme alegado pelos investigados, mas a página [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br).

15. Os Ofertantes alegaram ainda que a eventual falha e divulgação do endereço eletrônico [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br) poderia ser contemplada pela dispensa elencada no inciso I, do art. 28, da ICVM 602, uma vez que não houve venda de nenhuma unidade hoteleira, o que portanto atenderia ao requisito de não ultrapassar, no mesmo ano calendário, a alienação de frações ideais correspondentes a 10 (dez) unidades autônomas por pessoa natural ou jurídica.

16. A SRE refutou tal argumentação apontando que:

(i) a análise do Relatório da Audiência Pública SDM nº 08/16 e da ICVM 602 demonstra que a referida dispensa, ao abranger alienações por pessoa natural ou jurídica, refere-se a demais ofertantes (não a incorporadora), tais como investidores do mercado secundário, permutantes, entre outros, sendo admitida às incorporadoras apenas em relação à **venda de unidades residuais; e**

(ii) a SPE STX constou entre os participantes da audiência pública SDM nº 08/2016, tendo apresentado comentários ao item que tratou das dispensas automáticas, demonstrando compreensão de que a dispensa não abarca ofertas nos moldes da distribuição em comento.

17. De acordo com os Ofertantes, mesmo que se considerasse ter ocorrido a eventual irregularidade, a publicidade não resultou na alienação de quaisquer frações ideais de unidades autônomas, razão pela qual representou baixa expressividade de ameaça a quaisquer investidores, não ocasionando, portanto, lesão ao bem jurídico tutelado. Além disso, a conduta seria pouco relevante, posto que (i) os Ofertantes não têm antecedentes; (i) a divulgação dos sítios eletrônicos não teve repercussão negativa no mercado hoteleiro; (iii) não houve pagamento decorrente de alienação de quaisquer frações ideais de unidades autônomas e, por conseguinte, não houve prejuízos; e (iv) foram adotadas e estão sendo mantidas providências para sanar as irregularidades junto ao responsável pelo sítio eletrônico [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br).

18. Adicionalmente, no **Processo SEI 19957.008197/2019-72**, a SRE verificou situação similar no âmbito de processo de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro referente ao **empreendimento denominado “HOTEL PINHEIROS”, o qual tinha como ofertante sociedade de propósito específico pertence ao mesmo grupo da Incorporadora, e como administrador MARCELO CONDE**. A SRE identificou, em 02.12.2019, **veiculação da oferta ao público em geral em dois sítios eletrônicos (sendo um deles o [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br)) anteriormente à obtenção do registro de distribuição, o que resultou no envio de ofício de alerta aos Ofertantes**.

19. De acordo com a SRE, os Ofertantes afirmaram, em relação à Medida Provisória nº 928, de 23.03.2020, ter o direito à suspensão do prazo de apresentação da manifestação prévia enquanto perdurasse o estado de calamidade de que trata o Decreto Legislativo nº 6/2020, o que seria um equívoco de interpretação, pois a solicitação de manifestação prévia teria ocorrido, em observância ao art. 5º da ICVM 607, em fase preliminar à formulação de acusação, na qual a Incorporadora e seu Diretor ainda não se qualificavam como acusados ou entes privados processados em processo administrativo.

**20. Em 14.02.2020, foi protocolado pedido de registro da oferta pública de distribuição de CIC, nos termos da ICVM 602, referente ao PERDIZES HOTEL, o qual foi deferido em 16.06.2020.**

21. Cumpre pontuar que, no âmbito do processo de registro de registro de distribuição pública, a Área Técnica apurou novo eventual esforço de venda irregular dos valores mobiliários relacionados ao PERDIZES HOTEL. Foi verificado, por meio de mensagem eletrônica encaminhada pelo corretor de imóveis D.R., que afirmava trabalhar com a INCORPORADORA há 4 anos, a divulgação de vídeo que anunciava tratar-se de *“um produto que foi comercializado no ano passado e já finalizou as vendas”* e no qual era apresentado o empreendimento PERDIZES HOTEL. O vídeo estava “hospedado” no endereço <https://www.investhotel.com.br/investimento-ibis-como-funciona/>, sendo que, por meio da sua página inicial era possível acessar o endereço <https://www.investhotel.com.br/hotel-allianz-parque>, onde se disponibilizava cadastro para o recebimento do prospecto da oferta pública. A Área Técnica pontuou que o endereço eletrônico [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br) era o mesmo que divulgava a Oferta de forma irregular do CIC hoteleiro PERDIZES HOTEL, conforme se pode verificar do parágrafo 8º, bem como o mesmo endereço eletrônico envolvido na veiculação da oferta de CIC hoteleiro do HOTEL PINHEIROS, citada no parágrafo 18. No entanto, em 05.06.2020, após ser instada a se manifestar sobre tal questão, a INCORPORADORA reiterou as providências tomadas em face de divulgações, alegadamente não solicitadas, realizadas pelo corretor de imóveis D.R., e refutou qualquer associação de D.R. com a Incorporadora, seus funcionário ou ainda seus diretores. Por fim, e de acordo com a SRE, as páginas [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br) e [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br) foram mantidas fora do ar desde a edição de “stop order” e a página [www.investhotel.com.br/hotel-allianz-parque](https://www.investhotel.com.br/hotel-allianz-parque) foi retirada da rede mundial de computadores após a solicitação de esclarecimentos encaminhada em 05.06.2020, sendo as duas últimas de titularidade de terceiros.

## **DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA**

22. De acordo com a Área Técnica:

(i) a irregularidade da oferta decorre do fato de que, apesar de **a dispensa de registro ter caducado e da devida comunicação sobre tal fato aos responsáveis pela Oferta**, verificou-se a disponibilização de página na *Internet* contendo a oferta de CICs, valores mobiliários tipificados no art. 2º, IX, da Lei nº 6.385/76, relacionados ao empreendimento **PERDIZES HOTEL**, inclusive com a disponibilização do Prospecto Resumido da Oferta, veiculação que a Incorporadora afirmou ser da sua responsabilidade;

(ii) o teor do sítio eletrônico [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br) se enquadra no art. 19, §3º, III, da Lei nº 6.385/76, regulamentado pelo art. 3º da ICVM 400, que caracteriza atos de oferta pública de valores mobiliários em geral;

(iii) no referido sítio eletrônico, foram disponibilizadas informações sobre a Oferta e Fatores de Risco, bem como “links” para a documentação exigida no âmbito da dispensa de registro que chegou a ser obtida pelos Ofertantes para o Empreendimento, inclusive a declaração do investidor, as declarações de veracidade da incorporadora e da administradora hoteleira da oferta, o estudo de viabilidade, e ainda o Prospecto Resumido, caracterizando, portanto, descumprimento do art. 19 da Lei nº 6.385/76 c/c o art. 12 da ICVM 602, dada a realização de oferta pública de valores mobiliários sem prévio registro na CVM ou sua dispensa;

(iv) a SPE STX é responsável pela oferta pública em questão, por meio do sítio eletrônico [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br), eis que admitiu ser o veículo de divulgação da Oferta e atestou ciência da sua responsabilidade pelas informações divulgadas na referida página; e

(v) MARCELO CONDE, na qualidade de Diretor Presidente da SPE STX e de responsável pela Incorporadora desde o pedido inicial da dispensa de registro da Oferta caducada, foi, inclusive, o signatário da declaração de veracidade da Oferta, em atenção ao item IV, "a", 5, da Delib. CVM 734, e deve ser considerado autor da infração, em tese, ao art. 19 da Lei nº 6.385/76 c/c o art. 12 da ICVM 602, esta última considerada infração grave, nos termos do art. 38, I, “b”, da mesma Instrução, em conjunto com a Incorporadora.

## **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

23. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização de SPE STX, na qualidade de Ofertante, e MARCELO CONDE, na qualidade de Diretor Presidente da SPE STX, e, portanto, responsável pelo cumprimento das obrigações impostas à Ofertante, pela realização de oferta pública de valores mobiliários sem a obtenção do devido registro, conforme disposto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 12 da ICVM 602, o que é considerado infração grave, nos termos do art. 38, I, “b”, da referida instrução, conforme responsabilidade prevista no art. 33 da ICVM 602.

## **DA PROPOSTA CONJUNTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO**

24. Devidamente intimados, SPE STX e seu Diretor Presidente, MARCELO CONDE, apresentaram, de forma conjunta, suas razões de defesa, e, em seguida, proposta para celebração de Termo de Compromisso, na qual propuseram pagar à CVM o montante de R\$ de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), dos quais R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) corresponderiam ao valor devido por SPE STX e R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ao valor devido por MARCELO CONDE.

25. Na proposta alegaram que: (i) suas condutas não configuraram inobservância de regras voltadas para o registro de operações com valores mobiliários; (ii) tomaram as medidas cabíveis para fazer cessar as irregularidades cometidas por terceiros; (iii) estariam presentes os requisitos suficientes para celebração de Termo de Compromisso, ressaltando sua conveniência e oportunidade; (iv) a imputação de oferta irregular de CIC hoteleiro já teria sido objeto de celebração de Termo de Compromisso; (v) não têm histórico de violação de normas protetivas do mercado de capitais; (vi) que o pagamento a ser feito no âmbito do Termo de Compromisso deve ser fixado no valor mínimo dos precedentes admitidos, pois não houve a alienação de unidades do empreendimento a investidores; e (vii) se houve alguma irregularidade cometida, já teria sido corrigida com a retirada dos sítios eletrônicos citados.

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

26. Em razão do disposto no art. 83 da Instrução CVM nº 607 (“ICVM 607”), conforme PARECER n. 00069/2020/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso, tendo se manifestado no sentido de **não haver óbice jurídico à celebração de ajuste no caso.**

27. Em relação aos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades) do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, 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’(…)”

11. Pois bem, a r. SRE informa em seu Termo de Acusação (...) que houve divulgação irregular da Oferta, no website [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br) (...), o qual, deduziu-se, à época, ser de domínio dos ofertantes, por conter um link denominado 'Em frente ao Allianz Parque', direcionando ao website <https://www.investhotel.com.br/hotel-allianz-parque/>, no qual, se disponibilizava o Prospecto Resumido do Perdizes Hotel. 12. Relata ainda que, em 12.08.2019, após nova pesquisa na rede mundial de computadores, verificou-se que os websites [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br) e [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br), tinham voltado a disponibilizar material da Oferta, inclusive o Prospecto Resumido, a despeito da ratificação, pela SRE, da caducidade da dispensa de registro da Oferta (...).

13. No entanto: (i) a página [www.daysinnperdizes.com.br](http://www.daysinnperdizes.com.br) foi mantida fora do ar, smj, desde a edição do *stop order*; (ii) a página [www.hoteisinn.com.br](http://www.hoteisinn.com.br) também se encontra desativada desde a mesma data; e já (iii) a página [www.investhotel.com.br/hotel-allianz-parque](http://www.investhotel.com.br/hotel-allianz-parque/) foi retirada de veiculação após a solicitação de esclarecimentos encaminhada em 05/06/2020; sendo estas duas últimas de titularidade de terceiros (parágrafo 45 do TA).

14. Finalmente, cumpre pontuar que em 14/02/2020, foi protocolado pedido de registro da oferta pública de distribuição de Contratos de Investimento Coletivo, nos termos da Instrução CVM nº 602/18, referentes ao Perdizes Hotel, tendo sido tratado no processo SEI 19957.001132/2020-30 e deferido em 16/06/2020 (...).

15. Diante disso, **considera-se cessada a atividade irregular.**

(...)

17. Como mencionado no relatório, o Senhor **Marcelo Conde ofereceu o valor de R\$ 25 mil e a SPE STX 32 Desenvolvimento Imobiliário S.A., o valor de R\$ 50 mil. Cabe ao r. Comitê de Termo de Compromisso avaliar a idoneidade desse montante** para a efetiva prevenção a novos ilícitos, inclusive, negociando os termos da proposta (...)

(...)

23. Diante do exposto, tendo em vista que houve cessação do ato ilícito e diante do fato de que a avaliação quanto à efetiva reparação do dano difuso (correção) integra, no caso concreto, o juízo de conveniência e oportunidade da Administração, **opina-se no sentido da inexistência de óbice jurídico** à celebração de Termo de Compromisso com Marcelo Paes Fernandes Conde e SPE STX 32 Desenvolvimento Imobiliário S.A., devendo o r. Comitê opinar sobre a idoneidade do valor proposto pelos interessados.” **(grifado)**

## **DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA CONJUNTA DE TERMO DE COMPROMISSO**

28. O Comitê de Termo de Compromisso (“CTC” ou “Comitê”), em reunião realizada em 05.01.2021<sup>[7]</sup>, ao analisar a proposta de Termo de Compromisso apresentada, tendo em vista: (a) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da ICVM 607<sup>[8]</sup>; e (b) o fato de a Autarquia já ter celebrado Termos de Compromisso em casos de oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385, bem como considerando julgamento recente relacionado ao tema, conforme se verifica no PAS CVM 19957.011633/2017-29, julgado em 15.12.2020 (decisão disponível em <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/noticias/multas-da-cvm-somam-mais-de-r-2-2-milhoes-para-acusados-de-realizarem-oferta-publica-de-acoes-no-mercado-sem-registro-previo-na-cvm-ou-sua-dispensa>)<sup>[9]</sup>, entendeu que seria possível discutir a viabilidade de um ajuste para o encerramento antecipado do caso em tela. Assim, consoante faculta o disposto no art. 83, §4º, da ICVM 607, o Comitê decidiu negociar as condições da proposta apresentada.

29. Nesse sentido, e tendo em vista, notadamente: (a) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da ICVM 607; (b) o histórico dos PROPONENTES<sup>[10]</sup>, que não figuram em outros processos administrativos sancionadores instaurados pela CVM; (c) que os fatos são posteriores à entrada em vigor da Lei nº 13.506/17, de 13.11.2017; (d) que, à época dos fatos, já existia norma específica regulando esse tipo de atividade (ICVM 602); (e) Ofício de Alerta encaminhado pela Área Técnica sobre o mesmo tema e para outro empreendimento do mesmo Grupo; (f) o fato de não terem sido identificados investidores específicos lesados; (g) o fato de o registro ter sido concedido posteriormente, em 16.06.2020; e (h) o porte da Incorporadora<sup>[11]</sup>, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta conjunta apresentada, para assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, junto à CVM, no valor de R\$ 1.787.500,00 (um milhão, setecentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais), sendo que R\$ 1.430.000,00 (um milhão e quatrocentos e trinta mil reais) deverá ser honrado por SPE STX e R\$ 357.500,00 (trezentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais) por MARCELO CONDE, montantes que, no caso



concreto, entende que seriam as contrapartidas adequadas e suficientes 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 nº 6.385/76), que está entre os interesses difusos e coletivos no âmbito de tal mercado.

30. Cumpre esclarecer que para estabelecer o valor de negociação<sup>[12]</sup> o Comitê fixou a obrigação pecuniária em 1% sobre o valor da oferta (R\$ 143 milhões) para a pessoa jurídica (R\$ 1.430.000,00) e fixou a obrigação a ser assumida pela pessoa natural em 25% sobre esse montante (R\$ 357.500,00).

31. Adicionalmente, o Comitê informou aos PROPONENTES que os pagamentos deveriam ser realizados de forma individual, tendo, ainda, concedido prazo para manifestação.

32. Em razão da abertura do processo de negociação, os PROPONENTES solicitaram a realização de reunião com os membros do Comitê de Termo de Compromisso, realizada em 09.02.2021<sup>[13]</sup>.

33. Na reunião, inicialmente, os Representantes dos PROPONENTES agradeceram a disponibilidade dos membros do Comitê e alegaram que a Incorporadora:

(i) tem histórico de: (a) desenvolvimento imobiliário nos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo; e (b) de colaboração com a CVM, quando surgiu o assunto CIC hoteleiro;

(ii) está atuando ativamente na evolução regulatória e todos os empreendimentos que foram lançados de CIC Hoteleiro “*se sujeitam*” ao registro da oferta ou a sua dispensa;

(iii) solicitou, no caso específico do Empreendimento Perdizes, a dispensa de registro de oferta, a qual foi concedida, mas, devido “*à demora dos órgãos públicos*”, teria caducado;

(iv) posteriormente, solicitou registro de oferta, o qual foi concedido;

(v) a desconformidade teria sido a veiculação do empreendimento no seu sítio eletrônico;

(vi) “*rapidamente adotou todas as providências e cooperou com a CVM*” ao ser alertada pela CVM; e

(vii) ao ser alertada do fato de que o seu sítio eletrônico “*estava no ar*”, adotou “*todas as medidas para retirá-lo do ar*”.

34. Após as alegações acima, os Representantes Legais dos PROPONENTES teceram os seguintes comentários sobre os parâmetros propostos na negociação:

(i) a proposta inicialmente apresentada teria sido baseada em valores de Termo de Compromisso celebrados com outras Incorporadoras;

(ii) na maioria dos casos precedentes, houve venda de CICs hoteleiros e valores transacionados;

(iii) nos casos em que foram celebrados Termo de Compromisso, os valores dos ajustes celebrados teriam sido muito inferiores ao que está sendo proposto pelo Comitê no presente caso; e

(iv) o precedente utilizado pelo Comitê seria muito diferente do caso atual pelas seguintes razões: (a) no precedente houve emissão de valores mobiliários; (b) “*houve fraude*”; e (c) o valor foi determinado depois da

instauração e julgamento do processo sancionador.

35. Devido aos fatores retro, os Representantes Legais dos PROPONENTES ressaltaram que *“o caso concreto era muito diferente do precedente utilizado como parâmetro para negociação”*. Aduziram, ainda, que a INCORPORADORA pretendia encerrar o caso por meio da celebração de ajuste e que os parâmetros para negociação precisariam *“ser melhor calibrados”*.

36. A esse respeito, o CTC pontuou que:

(i) pauta-se na acusação posta e que os PROPONENTES já teriam sido acusados de infração à ICVM 602, razão pela qual não seria possível a utilização de parâmetros negociados quando ainda não existia tal normativo; e

(ii) valeu-se do caso precedente para propor o valor a ser negociado e que teria, justamente, considerado os fatos de não existirem prejudicados específicos identificados no processo e de o pedido de registro posterior ter sido concedido, razão pela qual não aplicou o mesmo percentual de 20% sobre o valor da oferta conforme o caso precedente, tendo sido fixado o percentual de 1% sobre o valor da oferta para a pessoa jurídica.

37. Diante dos esclarecimentos prestados, os Representantes Legais dos PROPONENTES destacaram o fato de o caso concreto ser o primeiro que estaria sendo negociado pelo Comitê considerando a entrada em vigor da ICVM 602. Destacaram, ainda, os bons antecedentes da INCORPORADORA, ocasião em que o Comitê ressaltou que a PROPONENTE já teria recebido dois Ofícios de Alerta relacionados ao mesmo tema e que o histórico dos proponentes é considerado pelo Órgão de maneira completa.

38. Por fim, os Representantes Legais dos PROPONENTES ressaltaram, uma vez mais, que a INCORPORADORA teria *“disposição para melhorar a proposta pecuniária apresentada dentro de parâmetros que entendesse razoáveis, tendo em vista que o parâmetro firmado seria importante precedente para o mercado como um todo”*.

39. Finda a reunião, o Comitê concedeu novo prazo para manifestação.

40. Em 25.02.2021, foi apresentada petição reiterando a proposta inicialmente apresentada, tendo ainda sido alegado que:

(i) o valor geral de vendas (“VGV”) do empreendimento imobiliário foi utilizado como base de cálculo da contraproposta e que tal valor *“reflete o investimento total a ser feito pelo incorporador no desenvolvimento e construção de um empreendimento imobiliário, que inclui o valor de aquisição de terreno, desenvolvimento de projeto de engenharia e arquitetônico, aquisição de materiais (...) e equipamentos utilizados na obra e de decoração”*;

(ii) os CICs *“não incluem apenas a aquisição de um imóvel, mas também a locação ou a administração por um prazo determinado e a existência do fluxo de pagamento no respectivo período de vigência, pago pela operadora hoteleira aos condôminos”*;

(iii) o valor do VGV não é fixo, pois *“o valor das unidades imobiliárias pode variar sobremaneira ao longo de suas vendas a depender do desempenho do empreendimento e das variações do mercado como um todo”*, razão pela qual o VGB *“nunca foi utilizado como base de cálculo, seja do valor a ser pago em termos de compromisso, seja em condenações impostas pelo Colegiado”*;

(iv) o maior valor já estabelecido em Termos de Compromisso relacionado a condo-hotéis atingiu o montante de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil

reais);

(v) o ilícito imputado no PAS *“decorre de uma mera falha operacional, na medida em que o site que instruía os documentos para obtenção da dispensa de registro permaneceu no ar, por uma lapso da equipe de tecnologia da incorporadora”*;

(vi) não houve alienação de qualquer unidade do empreendimento hoteleiro antes da obtenção do registro da oferta;

(vii) *“não houve sequer esforço efetivo de venda de unidades antes da obtenção do registro da oferta”*;

(viii) *“nenhum interessado buscou a operadora no período em que o site permaneceu no ar”*;

(ix) a própria INCORPORADORA teria informado à área acusadora *“que teria mantido o site no ar, embora não entendesse que estava realizando uma oferta efetiva”*;

(x) os PROPONENTES são primários; e

(xi) *“houve a imediata regularização da infração (...) com a retirada do site do ar”*;

41. Ao final, propuseram o pagamento total à CVM do valor de R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais), em parcela única, dos quais, R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) corresponderiam à SPE STX e R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) corresponderiam a MARCELO CONDE.

42. Na reunião realizada em 09.03.2021<sup>[14]</sup>, o Comitê, além de considerar as questões já apontadas no parágrafo 28 supra, também considerou que (i) a conduta irregular, em tese, se enquadraria no Grupo V do Anexo 63 da ICVM 607, e (ii) existe o Ofício de Alerta encaminhado a MARCELO CONDE, pela Área Técnica, sob mesmo tema e para outro empreendimento do mesmo Grupo, tendo, então, deliberado por apresentar nova contraproposta no valor total de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), distribuído da seguinte forma:

(i) SPE STX – R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)<sup>[15]</sup>; e

(ii) MARCELO CONDE – R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

43. Em 25.03.2021, foi apresentada nova contraproposta na qual, além de ter sido reiterado o que já havia sido pontuado anteriormente e alegado que o parâmetro utilizado pelo Comitê na contraproposta apresentada parecia ser *“demasiadamente”* excessivo, manteve-se a proposta anteriormente apresentada no valor total de R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais), em parcela única, dos quais R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) corresponderiam à SPE STX e R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) corresponderiam a MARCELO CONDE.

44. A esse respeito, em reunião realizada em 01.04.2021<sup>[16]</sup>, ao apreciar os fundamentos apresentados na petição datada de 25.03.2021, bem como considerando manifestação do titular da SRE, presente à reunião, com elementos que corroboraram a concepção de que (i) o valor a ser negociado poderia ser revisto; (ii) o caso deveria ser apreciado como os demais casos de condo-hotel já apreciados pelo Comitê; e (iii) apenas deveria remanescer sopesado que os fatos são posteriores à entrada em vigor da Lei nº 13.506/17, o Comitê decidiu sugerir alteração da proposta conjunta apresentada, com assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, no montante de R\$ 560.000,00 (quinhentos e

sessenta mil reais), tendo, portanto, concordado com o valor proposto para a SPE STX, de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), e modificado o valor proposto por MARCELO CONDE, que deveria arcar com R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), o que corresponde ao valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) acrescido de 20% (vinte por cento), em razão do Ofício de Alerta encaminhado ao PROPONENTE pela Área Técnica sob mesmo tema e para outro empreendimento do Grupo.

45. Tempestivamente, os PROPONENTES manifestaram sua concordância com os termos apresentados pelo Comitê em sua nova contraproposta.

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

46. O art. 86 da ICVM 607 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 dos acusados, a colaboração de boa-fé e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

47. 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.

48. À luz do que foi apresentado, o CTC entendeu ser cabível o encerramento do caso em tela por meio de Termo de Compromisso, tendo em vista, notadamente: (i) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da ICVM 607<sup>[17]</sup>; (ii) o fato de a Autarquia já ter celebrado Termos de Compromisso em casos de oferta pública de valores mobiliários sem o registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385; (iii) o histórico dos PROPONENTES<sup>[18]</sup>, que não figuram em outros processos administrativos sancionadores instaurados pela CVM; (iv) que os fatos são posteriores à entrada em vigor da Lei nº 13.506/17, de 13.11.2017; (v) o fato de não terem sido identificados investidores específicos lesados; (vi) o fato de o registro ter sido concedido posteriormente, em 16.06.2020; (vii) o porte da Incorporadora<sup>[19]</sup>; e (viii) a manifestação do titular da SRE, na reunião de 01.04.2021, que corroborou a concepção de que (a) o valor a ser negociado poderia ser revisto; (b) o caso deveria ser apreciado como os demais casos de condo-hotel já apreciados pelo Comitê; e (c) apenas deveria remanescer sopesado que os fatos são posteriores à entrada em vigor da Lei nº 13.506/17.

49. Assim, e após êxito em fundamentada negociação empreendida, o Comitê, por meio de deliberação eletrônica ocorrida em 20.04.2021<sup>[20]</sup>, 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 montante de R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), dos quais R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) deverá ser arcado pela SPE STX e R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) deverá ser arcado por MARCELO CONDE, afigura-se conveniente e oportuno, e que a contrapartida em tela é adequada e suficiente 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 nº 6.385/76), que está entre os interesses difusos e coletivos no âmbito de tal mercado.

## **DA CONCLUSÃO**

50. Em razão do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 20.04.2021<sup>[21]</sup>, decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** e **MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE**, sugerindo a designação da Superintendência Administrativo-Financeira para o atesto do cumprimento da obrigação pecuniária assumida.

*Parecer finalizado em 23.06.2021.*

---

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

<sup>[2]</sup> Art. 12. Ressalvadas as hipóteses previstas no Capítulo III, antes de deferido o registro e divulgado o anúncio de início de distribuição, é vedada a prática, pelo ofertante, de qualquer ato de distribuição pública do CIC [Contrato de Investimento Coletivo] hoteleiro.

<sup>[3]</sup> Art. 38. Considera-se infração grave, para os efeitos do § 3º do Art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976:

I – a distribuição de CIC hoteleiro:

...

b) realizada sem registro ou dispensa de registro da CVM; ou

...

<sup>[4]</sup> As informações apresentadas nesse Parecer Técnico até o capítulo denominado “Da Responsabilização” correspondem a relato resumido do que consta da peça acusatória do caso.

<sup>[5]</sup> Processo SEI 19957.007483/2018-30.

<sup>[6]</sup> Processo SEI 19957.001434/2016-21.

<sup>[7]</sup> Deliberado pelos membros substitutos de SGE, SEP, SMI, SNC, SPS e SSR.

<sup>[8]</sup> Art. 83. Ouvida a PFE sobre a legalidade da proposta de termo de compromisso, a Superintendência Geral submeterá a proposta de termo de compromisso ao Comitê de Termo de Compromisso, que deverá 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.

Art. 86. Na deliberação da proposta, o Colegiado considerará, dentre outros elementos, a oportunidade e a conveniência na celebração do compromisso, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados ou investigados ou a colaboração de boa-fé destes, e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto.

[9] Instaurado pela SRE para apurar a responsabilidade de E.S.T., R.P.S.A., R.M.S. e V.P.. Ltda. por suposta oferta pública de ações de emissão da R.P.S.A. sem registro prévio na CVM ou sua dispensa (infração ao art. 19 da Lei 6.385/76 e ao art. 2º da ICVM 400). Após analisar o caso, e acompanhando o voto da Diretora Relatora, o Colegiado da CVM decidiu, por unanimidade, pela condenação de: (i) V.P.. Ltda. - à multa de R\$ 1.449.622,97, equivalente a 20% do valor da oferta atualizado; (ii) R.P.S.A.- à multa de R\$ 362.405,74, equivalente a 5% do valor da oferta atualizado; (iii) R.M.S. - à multa de R\$ 250 mil; e (iv) E.S.T. - à multa de R\$ 150 mil.

[10] Fonte: Sistema de Inquérito (INQ). Acesso em 21.12.2020.

[11] Presente à reunião, a Área Técnica informou que, em razão do grupo econômico no qual está inserida, a Incorporadora é considerada de grande porte.

[12] O Comitê, tendo em vista ser o primeiro processo de CIC hoteleiro a ser apreciado pelo órgão já sob a vigência da ICVM 602 e da Lei nº 13.506/17, adotou, como parâmetro para negociação, o que consta de voto condutor no decorrer do julgamento realizado no âmbito do PAS SEI19957.011633/2017-29, em 15.12.2020, sendo que, em vez de aplicar os 20% sobre o valor da oferta adotados naquele caso, o Comitê, considerando os fatos de não terem sido identificados investidores específicos lesados no presente caso e de o registro ter sido concedido posteriormente, entendeu que a aplicação de 1% sobre o valor da oferta seria proporcional para o caso concreto.

[13] Participaram da reunião os membros titulares de SGE, SEP, SMI, SPS, SSR, o substituto de SNC, o Procurador-Chefe, a analista Michelle da Rocha Faria, pela SRE, e os Representantes Legais dos PROPONENTES (Paulo Augusto Furtado Mendonça e Juliana Felix - Marrey Mendonça Advogados).

[14] Deliberado pelos membros titulares da SGE, SEP, SMI, SNC, SPS e SSR.

[15] Corresponde a 5% do valor máximo da pena-base pecuniária referente às irregularidades enquadradas no Grupo V do Anexo 63 da ICVM 607.

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

[17] Art. 83. Ouvida a PFE sobre a legalidade da proposta de termo de compromisso, a Superintendência Geral submeterá a proposta de termo de compromisso ao Comitê de Termo de Compromisso, que deverá 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.

Art. 86. Na deliberação da proposta, o Colegiado considerará, dentre outros elementos, a oportunidade e a conveniência na celebração do compromisso, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados ou investigados ou a colaboração de boa-fé destes, e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto.

[18] Fonte: Sistema de Inquérito (INQ). Último acesso em 21.06.2021.

[19] Vide Nota Explicativa (N.E.) 11.

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



Documento assinado eletronicamente por **Madson Vasconcelos, Superintendente Substituto**, em 06/07/2021, às 15:06, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 06/07/2021, às 15:06, 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 06/07/2021, às 15:07, 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 06/07/2021, às 15:07, 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 06/07/2021, às 15:08, 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 06/07/2021, às 15:09, 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 **1298715** e o código CRC **506E7769**.

*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" **1298715** and the "Código CRC" **506E7769**.*