



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.009514/2017-14

SUMÁRIO

PROPONENTES: Patrimar Engenharia LTDA e Alexandre Araujo Elias Veiga.

ACUSAÇÃO: pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei n.º 6.385/76 e no art. 2º da Instrução CVM n.º 400/03, e sem a dispensa prevista no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei n.º 6.385/76 e no art. 4º da Instrução CVM n.º 400/03.

PROPOSTAS: pagar à CVM o montante de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para Patrimar Engenharia LTDA e R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para Alexandre Araujo Elias Veiga.

PARECER DO COMITÊ: ACEITAÇÃO

RELATÓRIO

1. Trata-se de propostas de Termo de Compromisso apresentadas por (i) Intercontinental Hotels Group do Brasil LTDA. (“Intercontinental”) e (ii) Patrimar Engenharia LTDA (“Patrimar”) e Alexandre Araujo Elias Veiga (“Alexandre”), no âmbito do Termo de Acusação instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE.

ORIGEM

2. O presente Termo de Acusação originou-se de processo RJ-2014-5731, que apurou a realização de oferta pública irregular de contratos de investimento coletivo (“CIC”), referente ao empreendimento HOTEL HOLIDAY INN - BELO HORIZONTE - SAVASSI (“Empreendimento”).

FATOS

3. Ao analisar os fatos, a SRE constatou que:
- a) a oferta tinha como incorporadora a Patrimar e como operadora hoteleira a Intercontinental;
 - b) a data do início da primeira comercialização de unidade (primeira oferta) foi em 26.09.2011;
 - c) o número de unidades ofertadas foi 216;
 - d) o número de unidades efetivamente comercializadas foi 179;
 - e) dessas 179 unidades, 74 foram comercializadas após 12.12.2013, data da divulgação do alerta ao mercado no site da CVM, tratando de ofertas irregulares de investimento em empreendimentos condo-hoteleiros; e
 - f) a oferta estava sendo realizada sem o registro e sem a dispensa previstos na Lei nº 6.385/76 e na Instrução CVM nº 400/03.

4. Tendo em vista que em 16.08.2017 o website da Patrimar permanecia realizando a oferta de CIC relacionados ao Empreendimento, o Colegiado da CVM editou a Deliberação CVM nº 779/2017 em face da Patrimar e de seu administrador Alexandre, determinando, ainda, a todos os sócios, responsáveis, administradores e prepostos da Patrimar que se abstivessem de ofertar ao público títulos ou CICs relacionados ao empreendimento “Holiday Inn Belo Horizonte – Savassi” sem os devidos registros (ou dispensas desses) perante a CVM, alertando que a não observância da determinação acarretaria a imposição de multa cominatória diária, sem prejuízo da responsabilidade pelas infrações já cometidas.

ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA

5. A Instrução CVM n.º 400/03, em seu art. 2º, informa que toda a oferta pública de distribuição de valores mobiliários no território brasileiro deverá ser submetida previamente a registro na CVM.

6. O art. 4º da mesma instrução permite, considerando as características da oferta pública, que os ofertantes solicitem a dispensa de registro ou de alguns requisitos previstos na norma e que a CVM poderá, a seu critério e observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, conceder a dispensa solicitada.

7. O art. 56-B também da Instrução CVM n.º 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.

8. No caso concreto, segunda a área técnica, como existiu investimento coletivo e formalizado em contrato — o qual foi oferecido publicamente —, com remuneração oferecida aos investidores, que teve origem no esforço do empreendedor ou de terceiros, o investimento no empreendimento HOTEL HOLIDAY INN - BELO HORIZONTE - SAVASSI constituiu contrato de investimento coletivo previsto no inciso IX, do art. 2º da Lei nº 6.385/76, sendo, portanto, valor mobiliário.

9. Assim, ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização de Intercontinental Hotels

Group do Brasil LTDA. e Patrimar Engenharia LTDA, na qualidade de “ofertantes”, bem como de seus respectivos administradores à época, Alexandre Araujo Elias Veiga e Francisco Cesar Garcia Diez (“Francisco”), pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei n.º 6.385/76[1] e no art. 2º da Instrução CVM n.º 400/03, e sem a dispensa prevista no inciso I, do § 5º do art. 19 da Lei n.º 6.385/76[2] e no art. 4º da Instrução CVM n.º 400/03.

PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

10. Devidamente intimados, todos os acusados apresentaram defesa e Intercontinental Hotels Group do Brasil LTDA., Patrimar Engenharia LTDA e Alexandre Araujo Elias Veiga apresentaram propostas de celebração de Termo de Compromisso:

a) Intercontinental Hotels Group do Brasil LTDA:

(i) compromete-se a assumir as obrigações decorrentes do processo de regularização do Empreendimento, naquilo que seja possível atender unilateralmente na qualidade de operadora hoteleira, de modo que se compromete a cumprir com o disposto no inciso VII, alíneas "a" e "b" da Deliberação CVM nº 734/2015[3];

(ii) propôs, também, assumir o *"compromisso de participar do procedimento e cumprir com todas as condições previstas para a concessão de dispensa em oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo referentes ao Empreendimento, conforme a Deliberação CVM nº 734 de 17 de março de 2015, para o quê continuará buscando o alinhamento com a Incorporadora a fim de que esta concorde, enfim, em praticar os atos necessários para o requerimento da referida dispensa."*; e

b) Patrimar Engenharia LTDA e Alexandre Araujo Elias Veiga: pagar à CVM o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) para o primeiro e R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para o segundo.

MANIFESTAÇÃO DA PFE

11. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, § 5º), a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais das propostas de Termo de Compromisso tendo concluído por *"haver óbice à celebração de termo de compromisso, por descumprimento do requisito previsto no artigo 11, § 5º, inciso II, da Lei nº 6.385/76[4], no que diz respeito à proponente Intercontinental Hotels Group do Brasil LTDA. Em relação aos proponentes Patrimar Engenharia LTDA e Alexandre Araujo Elias Veiga, entendendo não haver óbice à celebração de termo de compromisso, competindo ao CTC e ao Colegiado avaliarem a suficiência da proposta."* (PARECER Nº 76/2018/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos despachos).

NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

12. O Comitê de Termo de Compromisso — CTC[5], em reunião realizada em 07.08.2018, consoante faculta o §4º, do art. 8º da Deliberação CVM n.º 390/01, decidiu negociar as condições das propostas de Termo de Compromisso apresentadas.

13. Inicialmente, entendeu o Comitê ser conveniente e oportuno, no caso em tela,

constar também como proponente do Termo de Compromisso Francisco Cesar Garcia Diez (“Francisco”), administrador da Intercontinental à época dos fatos e também acusado no âmbito do processo em referência.

14. Assim, o Comitê sugeriu o aprimoramento das propostas nos seguintes termos:

(a) Patrimar Engenharia LTDA: assunção de obrigação pecuniária à CVM em parcela única no valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

(b) Alexandre Araujo Elias Veiga: assunção de obrigação pecuniária à CVM em parcela única no valor R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais);

(c) Intercontinental Hotels Group do Brasil LTDA: assunção de obrigação pecuniária à CVM em parcela única no valor R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e

(d) Francisco Cesar Garcia Diez: assunção de obrigação pecuniária à CVM em parcela única no valor R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

15. Em 03.09.2018, Patrimar e Alexandre manifestaram sua concordância com os termos da contraproposta apresentada pelo CTC.

16. Com relação à Intercontinental e Francisco, apesar de o CTC ter deliberado pela negociação da proposta, diante da edição da Instrução CVM n.º 602, de 27.08.2018, que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro, e da consequente decisão do Colegiado no julgamento do processo CVM SEI 19957.004522/2017-66, de 28.08.2018^[6], o Comitê solicitou, em 03.09.2018, que fosse verificado se persistiria o interesse na celebração de Termo de Compromisso.

17. Em 10.10.2018, Intercontinental e Francisco comunicaram sua desistência da proposta de Termo de Compromisso.

DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

18. O art. 9º da Deliberação CVM nº 390/01 estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta, 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^[7].

19. No presente caso, entende o Comitê que a aceitação da proposta é conveniente e oportuna, já que, após negociação dos seus termos, as quantias a serem pagas à CVM, em contrapartida aos danos difusos causados ao mercado de capitais, são tidas como suficientes para desestimular a prática de atitudes assemelhadas, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida.

20. Por fim, o Comitê sugere a designação da Superintendência Administrativa Financeira — SAD para o atesto do cumprimento das obrigações pecuniárias à CVM.

CONCLUSÃO

21. Em face do exposto, o Comitê de Termo de Compromisso, em deliberação de 16.10.2018^[8], decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **Patrimar Engenharia LTDA** e **Alexandre Araujo Elias Veiga**.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2018.

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

^[2] 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;

^[3] Inciso VII: durante a existência do empreendimento hoteleiro, os ofertantes, ou aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, devem:

a) elaborar e colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, no prazo de 60 (sessenta dias) contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e

b) elaborar e colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM;

^[4] Art.11 § 5º: A Comissão de Valores Mobiliários, após análise de conveniência e oportunidade, com vistas a atender ao interesse público, poderá deixar de instaurar ou suspender, em qualquer fase que preceda a tomada da decisão de primeira instância, o procedimento administrativo destinado à apuração de infração prevista nas normas legais e regulamentares cujo cumprimento lhe caiba fiscalizar, se o investigado assinar termo de compromisso no qual se obrigue a:

[...]

II - corrigir as irregularidades apontadas, inclusive indenizando os prejuízos.

^[5] Deliberado pelos membros titulares da SGE, SNC, SPS, SMI, SEP e pelo substituto da SFI.

^[6] <http://www.cvm.gov.br/noticias/arquivos/2018/20180828-4.html>

^[7] Os proponentes não constam como acusados em outros processos na CVM

^[8] Deliberado pelos membros titulares da SPS, SNC, SFI, SMI, SEP e pela substituta da GGE (SGE).



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira**,



Superintendente, em 13/12/2018, às 11:50, 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 13/12/2018, às 12:41, 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 13/12/2018, às 13:06, 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 13/12/2018, às 14:37, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 13/12/2018, às 16:51, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Patrick Valpaços Fonseca Lima, Superintendente Geral Substituto**, em 13/12/2018, às 16:56, 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, informando o código verificador **0652664** e o código CRC **BC00824D**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0652664** and the "Código CRC" **BC00824D**.*
