



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.006644/2020-92

#### SUMÁRIO

#### PROPONENTES:

- 1) **NOBILE GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA; e**
- 2) **ROBERTO MAIA BERTINO**

#### ACUSAÇÃO:

Descumprimento do que foi estabelecido no item 2.3 do MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014, que fundamentou a dispensa de registro da oferta, e do inciso I do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76<sup>[1]</sup> e do inciso III do §1º do art. 4º da então vigente Instrução CVM nº 400/03<sup>[2]</sup> (“ICVM 400”).

#### PROPOSTA:

**NOBILE GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA e ROBERTO MAIA BERTINO** comprometeram-se a (i) realizar auditorias futuras somente com firmas registradas junto à CVM; e (ii) pagar à CVM, como *quantum* indenizatório, em parcela única, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

#### PARECER DA PFE/CVM:

**COM ÓBICE**

#### PARECER DO COMITÊ:

**REJEIÇÃO**

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.006644/2020-92

#### PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **NOBILE GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA** (doravante denominado “NOBILE GESTÃO”), na qualidade de sócia ostensiva da Operadora Hoteleira do

empreendimento, e **ROBERTO MAIA BERTINO** (“ROBERTO BERTINO” e, em conjunto com “NOBILE GESTÃO”, denominados “PROPONENTES”), na qualidade de Administrador da Operadora Hoteleira do empreendimento, no âmbito do Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE”), sendo que não existem outros acusados.

## **DA ORIGEM**<sup>[3]</sup>

2. O Termo de Acusação (“TA”) originou-se de processo<sup>[4]</sup> instaurado a partir do recebimento de reclamações em face de Empreendimento, que teve oferta dispensada de registro de distribuição pública pela CVM, conforme deliberação do Colegiado, de 30.04.2014, com fundamento no item 2.3 do MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014, de 24.04.2014.

## **DOS FATOS**

3. O processo foi aberto após denúncias recebidas de investidores do Empreendimento contra I.V.C.H., A.F.H. e H.B.L., que trouxe, em apertada síntese, os seguintes fatos:

(i) informações passadas pelo corretor e vendedor do empreendimento de que *“o investimento retornaria um pequeno lucro de 1%, de forma garantida e de que a partir de dezembro já estaria recebendo entre 1.000,00 a 2.000,00 de lucros, por ser final de ano”*, sem respaldo nos balancetes do empreendimento, sendo que não havia sido apresentada a distribuição de rendimentos aos investidores desde a implantação do hotel, bem como tanto o hotel como a atual administradora estavam em processo judicial promovido pelo Conselho Fiscal;

(ii) alegação de suposto conflito de interesses na medida em que o Conselho de Representante dos Cotistas descumprira a legislação CVM, por ter Conselheiro que exercia cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento;

(iii) que teria havido retenção de valores em caixa em agosto/2016 em detrimento dos investidores que sofreram redução da remuneração variável e que essa retenção afrontaria os compromissos perante a CVM para se obter a dispensa de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários; e

(iv) que se estaria diante de situação de não pagamento de aluguel desde setembro/2016, de R\$ 50.000,00/mensal, cuja dívida até março/2018 estaria em R\$ 950.000,00 acrescida de correção IGP-M, e que as tratativas, por meio do síndico e do Conselho Fiscal, para receber o aluguel, não teriam sido efetivas.

4. Após a abertura de processo investigativo na SRE, foram recebidas outras reclamações referentes ao Empreendimento. A partir do conteúdo das reclamações e demais informações presentes no processo, a SRE analisou a oferta pública do CIC hoteleiro, a fim de averiguar se houve a ocorrência de irregularidades.

5. Após a análise, a SRE concluiu que a atual Operadora Hoteleira do Empreendimento, cuja sócia ostensiva é a NOBILE GESTÃO, teria cometido irregularidade, em tese, relacionada à publicação das informações financeiras do Empreendimento no prazo correto e devidamente auditadas. Além disso, sociedade de auditoria não registrada na CVM não teria realizado a auditoria do ano de 2018, tendo, na ocasião, alegado que, devido à ausência de documentos, seria impossível realizar o serviço.

6. Em 30.07.2020, a SRE encaminhou ofício à NOBILE GESTÃO solicitando esclarecimentos sobre a irregularidade envolvendo as informações financeiras, sem,

no entanto, obter resposta.

## **DA ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA**

7. De acordo com a SRE, foram preenchidos todos os requisitos objetivando demonstrar a existência de justa causa, autoria e materialidade no descumprimento de dever assumido por operadora hoteleira no item 2.3 do MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014, no âmbito da dispensa de registro da oferta do empreendimento em análise, processo que se deu com fundamento no inciso I do §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 4º da então vigente ICVM 400, que estabeleceu a competência da CVM para definir os casos em que o registro pode ser dispensado, tendo em vista o interesse do público investidor.

8. De acordo com a SRE:

(i) no que se refere à materialidade, a denúncia contra a NOBILE GESTÃO trouxe evidências de falhas quanto à publicação de informações financeiras e auditoria do Empreendimento, referentes ao ano de 2018 (obrigação relacionada ao direito dos investidores - referente à regular disponibilização das informações financeiras após a oferta), conforme evidenciado em documento da sociedade de auditoria<sup>[5]</sup> não registrada na CVM, por intermédio do qual a referida sociedade comunicou a impossibilidade de realizar a auditoria devido à falta de documentos que permitissem sua realização;

(ii) em relação à autoria, a responsabilidade pela ocorrência da infração apontada (descumprimento de dever assumido, que alicerçou a dispensa de registro da oferta do empreendimento em análise), deve recair sobre a NOBILE GESTÃO, bem como seu Administrador, ROBERTO BERTINO;

(iii) a NOBILE GESTÃO foi identificada como a sócia ostensiva da Operadora Hoteleira do Empreendimento no ano da ocorrência da irregularidade, 2018 (conforme Instrumento Particular de Acordo de Ingresso na administração do empreendimento); e

(iv) ROBERTO BERTINO figurava como Administrador da Operadora Hoteleira.

## **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

9. Ante o exposto, a SRE propôs a responsabilização de NOBILE GESTÃO, na qualidade de sócia ostensiva da Operadora Hoteleira do Empreendimento e ROBERTO BERTINO, na qualidade de Administrador da Operadora Hoteleira do Empreendimento, pelo descumprimento ao que foi estabelecido no item 2.3 do MEMO/CVM/SRE/Nº 15/2014, que fundamentou a dispensa de registro da oferta, e ao inciso I, §5º do art. 19 da Lei nº 6.385/76 e ao inciso III, §1º do art. 4º da então vigente ICVM 400.

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

10. Após serem devidamente intimados, NOBILE GESTÃO e ROBERTO BERTINO apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta para celebração de Termo de Compromisso ("TC"), na qual propuseram (i) realizar auditorias futuras somente com sociedades registradas junto à CVM; e (ii) pagar, à vista, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de danos difusos ao mercado.

11. Na oportunidade, informaram o ajuizamento de uma Ação de Obrigação de Fazer pela NOBILE GESTÃO contra o Conselho de Representante de Proprietários, objetivando o compromisso de que fosse contratada sociedade de auditoria

registrada na CVM.

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

12. Em razão do disposto no art. 83 da Resolução CVM nº 45/21 (“RCVM 45”), conforme PARECER n. 00051/2022/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 nº 6.385/76, os aspectos legais da proposta de TC apresentada, tendo opinado pela **existência de óbice jurídico à celebração de Termo de Compromisso** devido à existência de *“indícios de atualidade da conduta”*.

13. 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:

*“(…) 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’.(…)”*

Dos autos, verifica-se que a infração descrita na acusação ocorreu em relação ao exercício de 2018. No entanto, os interessados, em sua petição (...), afirmam que: *‘foi necessário o ajuizamento de uma Ação de Obrigação de Fazer pela Nobile face ao Conselho de Representante de Proprietários do Condomínio (...), a fim destes se obrigarem a contratar uma auditoria com auditores inscritos na Comissão de Valores Mobiliários’.*

**Dessa forma, há indícios de prática atual da atividade considerada ilícita, não sendo possível a solução consensual.**

Ademais, no que diz respeito à **correção da irregularidade**, observa-se que a **infração abala a transparência e a credibilidade do mercado de capitais**, haja vista que as condições para a dispensa de registro são estabelecidas no interesse do público investidor. **Observa-se que o valor de R\$ 5 mil é absolutamente inepto à restauração do abalo sofrido. (Grifado)**

14. A PFE-CVM, por meio do DESPACHO n. 00111/2022/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU, destacou:

*“Necessário aqui consignar que, no presente caso, **a não cessação da conduta está imbricada com a não correção da irregularidade**, uma vez que, muito embora a peça acusatória faça referência a um período específico no tempo - **a não publicação de informações referentes ao ano de 2018 devidamente auditadas** e, ainda, auditadas por auditor registrado na CVM., tendo assim a Nobile Gestão de Empreendimentos Ltda. **descumprido obrigação relacionada ao direito dos investidores**, que é a regular disponibilização das informações financeiras após a oferta (§12 e 17) -, **é possível extrair da proposta ora***

**submetida à apreciação da PFE pela continuidade da irregularidade, vez que, até o momento, não houve a contratação de um auditor independente**, donde se presume que desde 2018 não há a publicação de informações financeiras devidamente auditadas por auditor independente registrado na CVM.

**No que se refere ao quantum ofertado pelo proponente a título de indenização dos danos difusos causados ao mercado de valores mobiliários, muito embora a apreciação e arbitramento da suficiência do valor seja matéria de mérito**, portanto afeta ao exercício da discricionariedade da Administração Pública, **cabe à PFE, no desempenho de suas funções, a análise acerca de sua proporcionalidade.**

E, *in casu*, conforme ressaltado no Parecer, **o valor se mostra desproporcional à gravidade dos fatos apurados e imputados ao proponente**, inclusive dissociado dos valores negociados pelo CTC em precedentes cujo objeto seja justamente irregularidade na publicação de informações financeiras. **Por irrisório, não se mostra idôneo à satisfação do requisito legal.” (Grifado)**

15. No entanto, por meio do DESPACHO n. 00225/2022/PFE - CVM/PFE-CVM/PGF/AGU, o então Procurador-Chefe Substituto consignou:

“(…) No que se refere aos aventados indícios de atualidade da infração, **observo que foram juntados aos autos cópias de pareceres de auditoria, relativos aos exercícios de 2018 (...) e 2019 (...), bem como de Assembleia Geral Ordinária, ocorrida em 05.09.2019, que teria aprovado as contas do empreendimento relativas ao exercício de 2018 (...)**

**Assim, como medida prévia tendente à elucidação desse tópico, reputo ser pertinente a remessa do processo à área técnica, solicitando manifestação a respeito da existência de indícios de continuidade da prática reputada com ilícita.” (Grifado)**

16. Instada a se manifestar, a partir do Despacho do Procurador-Chefe Substituto retro, a SRE, após diligências, concluiu que as demonstrações financeiras relativas aos anos de 2018 e 2019 teriam sido auditadas por auditores independentes sem registro na CVM, sendo que as demonstrações financeiras relativas aos anos de 2020 e 2021 sequer teriam sido elaboradas, de modo que, a partir das informações trazidas pelos intimados em sua resposta seria possível concluir que a conduta irregular que deu origem ao Processo Sancionador não teria cessado.

17. Em 27.02.2023, após novos documentos e petição trazidos aos autos pelos interessados, a SRE se pronunciou no sentido de que a manifestação complementar dos acusados não teria alterado o entendimento da Área no sentido de que as informações devidas não teriam sido prestadas a contento, mantendo, portanto, inalterada a sua manifestação sobre a irregularidade da conduta.

18. Diante desse contexto, a PFE-CVM, por meio da NOTA n. 00008/2023/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU, registrou o seguinte:

“Vale pontuar que os acusados alegam que a conduta irregular deveria ser atribuída ao Conselho de Representante de Proprietários do Condomínio (...), os quais não teriam *‘rogado pela condução regular das auditorias do receptivo empreendimento’*. **Quanto ao argumento, acertada é a manifestação da área que considerou, sobre este aspecto, que o âmbito do termo de compromisso não é adequado para tal debate.**

De fato, **trata-se de matéria de defesa a ser analisada em contexto de julgamento do processo sancionador e não em fase processual destinada à apreciação dos requisitos legais necessário à solução consensual.**

Pelo exposto, **diante da ainda atual prática irregular, não é possível celebrar termo de compromisso com NOBILE GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA e ROBERTO MAIA BERTINO”. (Grifado)**

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

19. O art. 86 da RCV 45 estabelece que, além da oportunidade e da conveniência, há outros critérios a serem considerados quando da apreciação de propostas de TC, tais como a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes<sup>[6]</sup> 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 de Termo de Compromisso (“Comitê” ou “CTC”) 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 TC 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 semelhantes.

21. Em reunião realizada em 04.04.2023<sup>[7]</sup>, tendo em vista (i) o óbice jurídico apontado pela PFE-CVM, diante do seu entendimento de que não ocorreu cessação da prática, em tese, irregular; (ii) a manifestação da SRE sobre a gravidade, em tese, do caso, uma vez que as demonstrações de 2018 e de 2019 teriam sido auditadas por sociedade de auditoria sem registro na CVM, sendo que as demonstrações financeiras relativas aos anos de 2020 e 2021 sequer teriam sido elaboradas; e (iii) que o valor proposto para a celebração do ajuste (R\$ 5.000,00) seria insignificante e desproporcional à gravidade dos fatos apurados e imputados aos PROPONENTES, o Comitê entendeu que não seria oportuna e conveniente a celebração do TC no presente caso e **deliberou por opinar junto ao Colegiado da CVM pela rejeição da proposta apresentada.**

22. Em 11.04.2023, após receberem o comunicado de deliberação por meio da Secretaria do CTC, com a informação de que o Órgão teria deliberado por opinar junto ao Colegiado pela rejeição da proposta conjunta apresentada, os representantes legais dos PROPONENTES solicitaram reunião com a Secretaria do CTC para *“entender melhor o motivo da rejeição, bem como, se possível, realizar uma reformulação da atual proposta, buscando atender ao interesse de conveniência e necessidade da CVM”*.

23. Na referida reunião<sup>[8]</sup>, os representantes legais dos PROPONENTES

questionaram as razões que levaram o CTC a tomar a decisão de opinar junto ao Colegiado pela rejeição da proposta apresentada, e ressaltaram que as auditorias das demonstrações financeiras relativas aos anos de 2018 e 2019 teriam sido devidamente realizadas por auditor registrado na Autarquia e que as demonstrações financeiras relativas aos anos de 2020 e 2021 já haviam sido elaboradas e estavam sendo auditadas por sociedade de auditoria registrada na CVM, mas que os trabalhos de auditoria ainda “*demorariam alguns meses*” para serem finalizados.

24. Na ocasião, a Secretaria do CTC, após informar os fundamentos da deliberação do Órgão, esclareceu que, devido à manutenção da conduta em tese irregular que deu origem ao PAS, não seria possível, em razão do óbice correlato apontado pela PFE-CVM, e à luz do entendimento do CTC, a celebração de Termo Compromisso.

## **DA CONCLUSÃO**

25. Em razão do acima exposto, em deliberação ocorrida em 04.04.2023<sup>[9]</sup>, o Comitê de Termo de Compromisso decidiu opinar junto ao Colegiado da CVM pela **REJEIÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **NOBILE GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA e ROBERTO MAIA BERTINO**.

*Parecer Técnico finalizado em 19.04.2023.*

---

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

§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.

[2] 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.

§1º Na dispensa mencionada no caput, a CVM considerará, cumulativa ou isoladamente, as seguintes condições especiais da operação pretendida:

(...)

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

[4] Processo CVM 19957.002025/2018-12.

[5] Em seu relatório, a sociedade consignou que “*ao longo de nossos trabalhos solicitamos por diversas vezes as análises e efetuamos questionamentos sobre o material encaminhado. Estava claro para nós que o empreendimento não possuía uma estrutura contábil organizada, já que não possuía análises e reconciliações das contas contábeis solicitadas para a realização do trabalho de auditoria. No dia 25/04/2019, foi comunicada a nossa impossibilidade de continuarmos com o*



trabalho devido à ausência de material que nos permitisse fornecer uma opinião sobre o balanço patrimonial do empreendimento. Não nos foram fornecidas análises e/ou trilhas de auditoria para mais de 80% das contas de ativo e de passivo, o que nos impossibilita de continuarmos o nosso trabalho. Tecnicamente, o correto a fazer nesses casos seria emitir um parecer com uma abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras do empreendimento; porém tampouco tal caminho poderia ser tomado já que não nos foram entregues as respectivas demonstrações financeiras e notas explicativas da operação”.

[6] **NOBILE GESTÃO e ROBERTO BERTINO** não constam como acusados em outros PAS instaurados pela CVM. (Fonte: INQ e SSI da CVM. Último acesso em 19.04.2023)

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

[8] A reunião foi realizada por meio da plataforma *Teams* e contou com a participação da Secretaria do CTC e de Paulo Silva e Márcio da Matta, representantes legais de NOBILE GESTÃO e ROBERTO BERTINO.

[9] Idem a Nota Explicativa nº 7.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 20/04/2023, às 13:19, 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 20/04/2023, às 13:33, 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 20/04/2023, às 13:45, 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 20/04/2023, às 13:53, 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 20/04/2023, às 14:20, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Andre Francisco Luiz de Alencar Passaro, Superintendente**, em 20/04/2023, às 16:28, 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://super.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **1763850** e o código CRC **E078FA4D**.  
*This document's authenticity can be verified by accessing [https://super.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **1763850** and the "Código CRC" **E078FA4D**.*

---