

## PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

REF.: PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº SP2006/0164

### RELATÓRIO

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso (fls. 618/630) encaminhada pela **Universidades Hotel Campinas I S/A ("Universidades Hotel")** e **Cláudio Santos**, previamente à instauração de Processo Administrativo Sancionador por parte desta Comissão, nos termos do §3º do art. 7º da Deliberação CVM nº 390/01.

2. O presente processo originou-se de investigação sobre indícios de realização de oferta pública de distribuição de valores mobiliários pela **Universidades Hotel** sem prévio registro na CVM, caracterizando possível infração ao art. 19 da Lei nº 6.385/76 e ao art. 2º da Instrução CVM nº 400/03.

3. Verificou-se que a **Universidades Hotel**, em seu *website*, realizou esforços no sentido de atrair investidores para subscreverem suas ações, trazendo, na seção intitulada "Seja um acionista", várias informações sobre o investimento e a forma de negociação de suas ações, além de destacar que *"há muitas vantagens nessa forma de constituição, sendo que a principal é a facilidade com que as ações podem ser compradas e vendidas a qualquer momento pelo acionista"*. (fls. 06/10)

4. De acordo com informações veiculadas na internet e trazidas pelo jornal *Gazeta Mercantil*, na edição de 20.09.06, a **Home Hunters Assessoria Imobiliária e Serviços** seria a responsável pela atividade de intermediação de valores mobiliários emitidos pela **Universidades Hotel**. Foi publicado, ainda, que o **Hotel** estaria sendo construído com recursos provenientes das vendas de ações, e que do total de 92.028 ações, 60% foram vendidas a 230 acionistas. O Sr. **Cláudio Santos**, apontado como sócio da **Construtora Kota Engenharia**, responsável pelo empreendimento e também sócio administrador da **Universidades Hotel**, afirmou que *"iniciado o funcionamento do hotel será possível agregar pelo menos 30% ao valor das ações"*, que seriam *"remuneradas de acordo com índice de ocupação"*. (fl. 05)

5. Ademais, foi amplamente divulgada a realização do lançamento de tal empreendimento imobiliário no dia 19.09.06, sendo que teria sido concedida uma coletiva de imprensa, na qual teriam comparecido os idealizadores do empreendimento, *"acionistas, possíveis investidores e toda a equipe Home Hunters, que é a empresa que detém, com exclusividade, as condições e estruturas de vendas"* do negócio, para o qual foi anunciado o intuito de se atrair *"cerca de 26 milhões de reais em investimentos"*. (fl. 02)

6. Diante disso, em 20.09.06 a CVM expediu a **Deliberação CVM nº 508 ("stop order")**, determinando que a **Universidades Hotel** e a **Home Hunters Assessoria Imobiliária e Serviços**, seus sócios, administradores e prepostos se abstivessem de ofertar ao público ações de emissão da **Universidades Hotel** ou quaisquer outros valores mobiliários sem os devidos registros perante a CVM, sob pena de imposição de multa cominatória no valor de R\$ 5.000,00, sem prejuízo da responsabilidade pelas infrações já cometidas, nos termos do art. 11 da Lei nº 6.385/76. (fl. 36/38)

7. Após a realização de inspeção na **Universidades Hotel**, concluiu-se pela inexistência de evidências de que a empresa tenha efetivamente colocado publicamente ações de sua emissão — embora pretendesse fazê-lo ao ter se utilizado de expedientes caracterizadores de emissão e colocação pública — em razão da rápida atuação da fiscalização da CVM (Relatório de Inspeção CVM/SFI/ GFE-4/Nº 18/06, às fls. 48/56).

8. Uma vez consultada acerca da caracterização, no caso concreto, de ilícito administrativo passível de punição por parte desta CVM, a Procuradoria Federal Especializada – PFE manifestou-se no sentido de sua configuração, tendo em vista que, de acordo com o § 1º do art. 19 da Lei nº 6.385/76, são atos que configuram oferta pública — cujo registro é imprescindível — a venda, a promessa de venda e a **oferta à venda**, ressaltando que esta pode se dar pela publicação de propaganda ou por outros meios, **inclusive com o uso da internet**. (MEMO/PFE-CVM/GJU-2/Nº 546/2008 e Despachos às fls. 466/470)

9. Diante da manifestação da PFE e, nos termos do art. 11, parágrafo único, inciso II, da Deliberação CVM nº 538/08, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE solicitou a manifestação prévia da **Universidades Hotel** e do Sr. **Cláudio Santos**, notadamente a prestação de esclarecimentos sobre os fatos descritos (Ofício às fls. 487/488). Em resposta, a **Universidades Hotel** e o Sr. **Cláudio Santos** destacaram principalmente que não houve intenção de realização de oferta pública de ações ou qualquer outro valor mobiliário, tratando-se apenas de divulgação de um empreendimento imobiliário concebido como um "Hotel", com a disponibilização de serviços educacionais, e que nem sequer chegou a ocorrer a efetiva venda de ações. Ademais, afirmam que usaram equivocadamente a palavra "acionistas", ao invés de "investidores", e que tão logo foram alertados pela CVM providenciaram imediatamente a retirada do site do ar. (fls. 496/499)

10. Na mesma oportunidade, a **Universidades Hotel** e o Sr. **Cláudio Santos** manifestaram interesse em propor Termo de Compromisso, encaminhando em 05.11.08 proposta completa, na qual **se comprometem a pagar, cada um, a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), no prazo de 15 dias contados da publicação do Termo de Compromisso no Diário Oficial da União**. (fls. 618/630)

11. Nos moldes da Deliberação CVM nº 390/01, a PFE manifestou-se acerca dos aspectos legais da proposta, concluindo pelo preenchimento dos requisitos do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, ressaltando apenas a necessidade de inclusão de cláusula específica afirmando a cessação da prática das condutas supostamente irregulares. (MEMO/CVM-PFE/GJU-1/Nº 725/08 e Despachos, às fls. 640/644)

### FUNDAMENTOS

12. O parágrafo 5º do artigo 11 da Lei nº 6.385/76, estabelece que a CVM poderá, a seu exclusivo critério, se o interesse público permitir, suspender, em qualquer fase, o procedimento administrativo instaurado para a apuração de infrações da legislação do mercado de valores mobiliários, se o investigado ou acusado assinar termo de compromisso, obrigando-se a cessar a prática de atividades ou atos considerados ilícitos pela CVM e a corrigir as irregularidades apontadas, inclusive indenizando os prejuízos.

13. Ao normatizar a matéria, a CVM editou a Deliberação CVM nº 390/01, alterada pela Deliberação CVM nº 486/05, que dispõe em seu art. 8º sobre a competência deste Comitê de Termo de Compromisso para, após ouvida a Procuradoria Federal Especializada sobre a legalidade da proposta, apresentar parecer sobre a oportunidade e conveniência na celebração do compromisso, e a adequação da proposta formulada pelo acusado, propondo ao Colegiado sua aceitação ou rejeição, tendo em vista os critérios estabelecidos no art. 9º.

14. Por sua vez, o art. 9º da Deliberação CVM nº 390/01, com a redação dada pela Deliberação CVM nº 486/05, estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta, 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.

15. No entender do Comitê, por ocasião da análise da conveniência e oportunidade em aceitar a proposta de celebração de Termo de Compromisso, há que se considerar as particularidades que permeiam cada caso concreto, tendo-se por base a realidade fática exposta nos autos e, quando existente, os termos da acusação. Nesse momento processual não compete adentrar em argumentos próprios de defesa, sob pena de convolar o instituto em verdadeiro julgamento antecipado, extrapolando-se os estritos limites de competência do Comitê.

16. Nessa linha, verifica-se no caso em comento que, segundo a fiscalização, não há evidências de que a Universidades Hotel tenha efetivamente colocado publicamente ações de sua emissão, ainda que pretendesse fazê-lo. Ademais, inexistem responsabilidades imputadas aos proponentes, à medida que a proposta foi apresentada ainda na fase investigativa, consoante faculta o art. 11, §5º da Lei nº 6.385/76. Igualmente não se identifica a ocorrência de prejuízos individualizados, não obstante se admita possível dano à confiabilidade do mercado de valores mobiliários (MVM) pela violação de suas normas.

17. Nesse tocante, a proposta contempla medida direcionada ao MVM, por intermédio de seu órgão regulador, ao qual incumbe proteger os investidores desse mercado, assegurando o seu funcionamento eficiente e regular (art. 4º da Lei nº 6.385/76).

18. Diante disso, o Comitê depreende que a obrigação assumida pelos proponentes aparenta suficiente ao escopo do instituto de que se cuida, representando medida capaz de mitigar os efeitos decorrentes de possível violação às normas aplicáveis, além de coibir a prática de condutas assemelhadas.

#### CONCLUSÃO

19. Em face do acima exposto, o Comitê de Termo de Compromisso propõe ao Colegiado da CVM a **aceitação** da proposta de Termo de Compromisso apresentada em conjunto por **Universidades Hotel Campinas I S/A** e **Cláudio Santos**.

Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2009.

Roberto Tadeu Antunes Fernandes

Superintendente Geral

Elizabeth Lopez Rios Machado

Superintendente de Relações com Empresas

José Orlando Gonçalves da Silva

Superintendente de Processos Sancionadores em exercício

Mário Luiz Lemos

Superintendente de Fiscalização Externa

Roberto Sobral Pinto Ribeiro

Gerente de Acompanhamento de Mercado -1

Antonio Roberto da Costa Castro

Gerente de Normas de Auditoria em exercício