

DIVULGAÇÃO DE DECISÃO DE CONTRAORDENAÇÃO

Processo de contraordenação da CMVM n.º 19/2016

Arguido: Gesfimo – Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Tipo de infração:

PI	Proteção e Apoio ao Investidor	
ITEM	Integridade e Transparência e Equidade do Mercado	
SOIC	Supervisão dos Organismos de Investimento Coletivo	X
IFnA	Intermediação Financeira não Autorizada	
PSFal	Prestação de Serviços Financeiros através da Internet	
DIF	Deveres dos Intermediários Financeiros	
DI	Difusão da Informação	
PQ	Participações Qualificadas	
RCA	Relatório e Contas Anuais	
RCS	Relatório e Contas Semestrais	
RCT	Relatório e Contas Trimestrais	
AUD	Audidores	
PAI	Peritos Avaliadores de Imóveis	
BCFT	Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo	X

Assunto: Decisão

Forma de Processo: Sumaríssimo

Infrações: Artº 7.º do CVM conjugado com o artº 42.º do Regulamento CMVM n.º 8/2002 e as normas 1, 2, 5 e 6 da Instrução CMVM n.º 7/2012, artº 7.º do CVM conjugado com o artº 8.º do Regulamento n.º 8/2002, artº 9.º, n.º 2, alíneas b) e f), do RJFII (nos termos conjugados com o 31.º do RJFII e os pontos 2.2 e 2.3.4 do Capítulo 2 que constitui Anexo ao Regulamento CMVM n.º 2/2005), artºs 7.º, 8.º, 9.º e 13.º, da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho

Factos ocorridos em: 2013 e 2014

Estado do processo:

Foi requerida a impugnação judicial desta decisão	
A presente decisão transitou em julgado/ tornou-se definitiva.	X

Tendo em conta o disposto no artigo 422.º, n.º 1 do CVM e no artº 178.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, vem a CMVM divulgar a seguinte decisão:

1. A Arguida Gesfimo – Espírito Santo Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Gesfimo”) reportou à CMVM a informação relativa à alienação de imóvel de um fundo por si gerido, ocorrida em abril de 2013, sem fazer menção à prévia celebração de contrato de promessa de compra e venda com fixação de preço, prestando assim informação não completa e não verdadeira à CMVM.
2. A Arguida Gesfimo reportou à CMVM a informação relativa aos imóveis de que um fundo por si gerido era proprietário, em junho de 2013, sem declarar a alienação de um dos imóveis aí descrito, prestando assim informação não completa e não verdadeira à CMVM.

3. Com a sua conduta, a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por 2 (duas) vezes, o **dever de qualidade da informação prestada à CMVM**, previsto no artº 7.º do CVM conjugado com o artº 42.º do Regulamento CMVM n.º 8/2002 e as normas 1, 2, 5 e 6 da Instrução CMVM n.º 7/2012, o que constitui, nos termos do artº 389.º, n.º 1, alínea c), do CVM, a prática de 2 (duas) contraordenações muito graves, puníveis com coima entre € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros) conforme estatui o artº 388.º, n.º 1, alínea a), do CVM;
4. A Arguida Gesfimo reportou à CMVM informação relativa à valorização de imóvel que integrava o património de fundo por si gerido, que era não verdadeira, por não corresponder ao intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos peritos nas avaliações efetuadas a imóvel, em obediência ao disposto no artº 8.º, n.º 1, do Regulamento n.º 8/2002, e art.º 7.º do CVM;
5. Com a sua conduta a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por uma vez, o **dever de qualidade da informação prestada à CMVM**, em conformidade com o artº 7.º do CVM conjugado com o artº 8.º do Regulamento n.º 8/2002, o que constitui, nos termos do artº 389.º, n.º 1, alínea c), do CVM, a prática de 1 (uma) contraordenação muito grave, punível com coima entre € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros) conforme estatui o artº 388.º, n.º 1, alínea a), do CVM;
6. Em 30.12.2009, a Arguida Gesfimo celebrou, na qualidade de sociedade gestora, a escritura de compra e venda com reserva de propriedade e constituição de direito de preferência de imóvel de que um fundo por si gerido era proprietário, pelo valor apurado nos moldes seguintes:
 - a. Pagamento da quantia de € 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil euros) na data da celebração do contrato de compra e venda;
 - b. Pagamento da quantia de € 109.944,00 (cento e nove mil, novecentos e quarenta e quatro euros), em 30.12.2009;
 - c. Pagamento da quantia de € 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil euros), em 30.09.2010;
 - d. Pagamento da quantia de € 10.050.000,00 (dez milhões e cinquenta mil euros) em 30.12.2010;
 - e. Pagamento do valor que resultasse da fórmula seguinte:
 - i. Aplicação da taxa Euribor para operações de três meses que estiver em vigor em um de janeiro de 2010, acrescida de 3 (três) por cento, por um período de três meses, ao valor de € 2.838.000,00 (dois milhões, oitocentos e trinta e oito mil euros);
 - ii. Aplicação da taxa Euribor para operações de três meses que estiver em vigor em um de abril de 2010, acrescida de 3 (três) por cento, por um período de três

- meses, ao valor de € 2.838.000,00 (dois milhões, oitocentos e trinta e oito mil euros), acrescido do valor calculado no ponto i. anterior;
- iii. Aplicação da taxa Euribor para operações de três meses que estiver em vigor em um de julho de 2010, acrescida de 3 (três) por cento, por um período de três meses, ao valor de € 2.838.000,00 (dois milhões, oitocentos e trinta e oito mil euros), acrescido do valor calculado nos pontos i. e ii. anteriores;
 - f. Pagamento do valor de € 900.000,00 (novecentos mil euros), em 30.06.2011;
 - g. Pagamento do valor de € 900.000,00 (novecentos mil euros), em 30.09.2011;
 - h. Pagamento do valor de € 900.000,00 (novecentos mil euros), em 30.12.2011;
 - i. Pagamento do valor de € 900.000,00 (novecentos mil euros), em 30.03.2012;
 - j. Pagamento do valor de € 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil euros), em 30.06.2012;
7. Confrontada com o não pagamento de 9 das 12 prestações acordadas como contrapartida da aquisição de imóvel, no valor de € 18.150.000,00 (dezoito milhões, cento e cinquenta mil euros), nos anos de 2011 e 2012, e com a persistência da omissão de pagamento de qualquer valor a este título, nos anos subsequentes, na qualidade de sociedade gestora, a Arguida Gesfimo estava obrigada, não só a promover diligências de cobrança da dívida, como a registar um ajustamento ou uma provisão, nas Demonstrações Financeiras anexas ao Relatório e Contas do fundo relativo ao exercício de 2013, em obediência ao disposto nos artºs 9.º, n.º 2, alíneas b) e f) e 31.º, do RJFII e nos pontos 2.2 e 2.3.4 do Capítulo 2 que constitui Anexo ao Regulamento CMVM n.º 2/2005, o que não fez;
8. Com a sua conduta a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por 1 (uma) vez, o **dever de boa administração do fundo**, em conformidade com os artºs 9.º, n.º 2, alíneas b) e f), do RJFII (nos termos conjugados com o 31.º do RJFII e os pontos 2.2 e 2.3.4 do Capítulo 2 que constitui Anexo ao Regulamento CMVM n.º 2/2005), o que integra, nos termos do artº 400.º, alínea b), do CVM, a prática de 1 (uma) contraordenação grave, punível com coima entre € 12.500,00 (doze mil e quinhentos euros) e € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros) conforme estatui o artº 388.º, n.º 1, alínea b), do CVM;
9. A Arguida Gesfimo, na qualidade de entidade gestora de dois fundos, celebrou, em representação dos mesmos, contratos de prestação de serviços de consultoria e de mediação imobiliária com três sociedades;
10. Pretendendo estabelecer as relações de negócio de mediação imobiliária com as referidas sociedades, a Arguida Gesfimo estava obrigada a obter informação que permitisse conhecer e verificar o(s) seu(s) beneficiário(s) efetivo(s), em obediência ao disposto nos artºs 7.º e 8.º, da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, o que não fez;
11. Com a sua conduta a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por três vezes, o **dever de identificação do beneficiário efetivo de empresa com quem se estabeleça relação de**

negócio, em conformidade com os artºs 7.º e 8.º, da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, o que integra, nos termos do artº 53.º, alíneas a) e b), da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, a prática de 3 (três) contraordenações, puníveis com coima entre € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros);

12. Pretendendo estabelecer as relações de negócio de venda de imóveis com as sociedades em representação de fundos por si geridos, a Arguida Gesfimo estava também obrigada a obter informação sobre o destino dos fundos movimentados pelas referidas sociedades de mediação imobiliária, em obediência ao disposto no artº 9.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, o que não fez;
13. Com a sua conduta a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por 3 (três) vezes, o **dever de diligência relativo à obtenção de informação sobre o destino dos fundos movimentados por clientes**, em conformidade com o artº 9.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, o que integra, nos termos do artº 53.º, alínea d), da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, a prática de 3 (três) contraordenações, puníveis com coima entre € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros);
14. Não tendo obtido informação que permitisse conhecer e verificar o(s) beneficiário(s) efetivo(s) das sociedades e o destino dos fundos movimentados, aquando do início das relações comerciais com fundos por si geridos, a Arguida Gesfimo estava obrigada a recusar-se a iniciar as três relações de negócio, o que não fez;
15. Com a sua conduta a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por 3 (três) vezes, o **dever de recusa de realização de qualquer operação em conta bancária, de início das relações de negócio ou de qualquer transação ocasional até que os elementos identificativos do beneficiário efetivo e as informações sobre os fundos movimentados lhe sejam facultados**, em conformidade com o artº 13.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, o que integra, nos termos do artº 53.º, alínea h), da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, a prática de 3 (três) contraordenações, puníveis com coima entre € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros);
16. A Arguida Gesfimo celebrou dois contratos de promessa de compra e venda de imóveis que integravam o património de fundo por si gerido;
17. Pretendendo celebrar dois negócios de compra e venda de imóveis, em representação de fundo por si gerido, a Arguida Gesfimo estava obrigada a obter informação sobre a origem dos fundos movimentados pelos compradores dos imóveis, em obediência ao disposto no artº 9.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, o que não fez;
18. Com a sua conduta a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por 2 (duas) vezes, o **dever de diligência relativo à obtenção de informação sobre a origem dos fundos movimentados por clientes**, no âmbito de uma relação de negócio ou na realização de uma transação ocasional, em conformidade com o artº 9.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho,

o que integra, nos termos do artº 53.º, alínea d), da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, a prática de 2 (duas) contraordenações, puníveis com coima entre € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros);

19. Não tendo obtido informação sobre a origem dos fundos movimentados pelos compradores dos imóveis, a Arguida Gesfimo estava obrigada a recusar-se a celebrar as escrituras de compra e venda dos imóveis, o que não fez;
20. Com a sua conduta a Arguida Gesfimo violou dolosamente, por 2 (duas) vezes, o **dever de recusa de realização de qualquer operação em conta bancária, de início das relações de negócio ou de qualquer transação ocasional, até que os elementos relativos à origem dos fundos lhe fossem facultados**, em conformidade com o artº 13.º, da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, o que integra, nos termos do artº 53.º, alínea h), da Lei n.º 25/2008, de 5 de junho, a prática de 2 (duas) contraordenações, puníveis com coima entre € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros);

Atentas as circunstâncias do caso concreto, deliberou o Conselho de Administração desta Comissão aplicar à Arguida Gesfimo uma coima única no montante de **€300.000,00 (trezentos mil euros)**, com suspensão parcial da execução de **€150.000,00 (cento e cinquenta mil euros)** da coima aplicada, pelo prazo de dois anos.