



**MANIFESTAÇÃO**  
Assessoria Jurídica do Procon-MPMG  
ASJUP

ASSUNTO: SEI n.º 19.16.2478.0043906/2021-44 - PJ Vespasiano - Aqua Dreams

## 1 - RELATÓRIO

Trata-se do Processo SEI n.º 19.16.2478.0043906/2021-44, instaurado a partir de solicitação de apoio técnico-jurídico formulada pela 6ª Promotoria de Justiça de Vespasiano, com indicação de apoio do tipo “orientação jurídica”, vinculada à Notícia de Fato n.º 0290.21.000190-2, tendo como investigada Aqua Dreams Entretenimentos Ltda., nome fantasia Aquabeat (constando, ainda, nos autos, CNPJ atualizado em 30/06/2024, com indicação de alteração para S.A. fechada). O objeto consiste em “apurar suposta captação antecipada de poupança popular”, qualificada como “atividade inquinada de ilegal (...) disfarçada de financiamento para compra de cota (sócio usuário remido fundador) de parque aquático”, com menção expressa, como possíveis fundamentos normativos, ao Código de Defesa do Consumidor (CDC), à Lei Federal n.º 5.768/1971 e à Portaria SEAE n.º 54/2008.

A demanda tem sua origem em uma manifestação registrada na Ouvidoria em 03 de maio de 2021, na qual o noticiante relata ter sido abordado por um corretor, tendo adquirido o título de “sócio usuário remido fundador”. Ele argumenta que, ao analisar a natureza do negócio, teria identificado uma aparente captação antecipada de poupança popular realizada de forma irregular, pois (i) a operação se enquadraria no regime de captação antecipada de poupança popular, dado que envolve a venda antecipada de direitos por meio de oferta pública e pagamento antecipado para entrega futura; (ii) não haveria a exibição do número do Certificado de Autorização exigido pela Lei n.º 5.768/1971 e pela Portaria SEAE n.º 54/2008; e (iii) a empresa seria recém-constituída (21 de dezembro de 2020), sem balanços anteriores e com um capital social de R\$ 100.000,00, valor este considerado incompatível com o porte do empreendimento e com os requisitos administrativos mencionados.

O fornecedor, em síntese, respondeu que: (i) não haveria captação antecipada de poupança popular, pois os adquirentes teriam acesso imediato e sem ônus adicional às instalações do River Park e do Clube Libanês, mediante parcerias, afastando o requisito de “pagamento antecipado para entrega futura”; (ii) existem contratos de parceria com o River Park (datado de 15/10/2021) e com o Clube Libanês de Belo Horizonte, para disponibilização de estruturas aquáticas durante o período de construção do empreendimento próprio; (iii) é desnecessária a comprovação de capacidade financeira, por entender não configurada a modalidade de captação antecipada; (iv) que o parque foi inaugurado em maio de 2023, conforme “prints” de redes sociais e do site. Requereu o arquivamento da notícia de fato.

A 6ª Promotoria de Justiça de Vespasiano solicitou apoio para a análise dos fatos investigados, especificamente para verificar se a empresa utiliza/ utilizou a venda de cota de parque aquático para realizar captação antecipada de poupança popular de forma irregular.

É o relatório.

## 2 - ANÁLISE JURÍDICA

### 2.1 - Delimitação do Problema

A controvérsia central reside em determinar se o modelo de negócio adotado pela investigada (denominado “comercialização de cotas de sócio usuário remido fundador” de parque aquático, com pagamento antecipado e promessa de uso futuro do empreendimento) configura captação antecipada de poupança popular, nos termos da Lei Federal n.º 5.768/1971 e do Decreto Federal n.º 70.951/1972, de modo a exigir autorização federal (atualmente no âmbito da SPA/MF).

A questão desdobra-se em três eixos:

- o enquadramento jurídico da operação no regime de proteção à poupança popular;
- a existência, ou não, de autorização válida para o exercício da atividade; e;
- a conformidade do contrato e da publicidade com as normas de defesa do consumidor, especialmente quanto ao dever de informação, transparência e equilíbrio contratual.

## 2.2 - da Legislação Aplicável à Captação de Poupança Popular

A disciplina jurídica da captação antecipada de poupança popular encontra fundamento central na Lei Federal n.º 5.768/1971, a qual dispõe no art. 7.º que dependem de prévia autorização do Ministério da Fazenda as operações de venda ou promessa de venda de direitos, inclusive cotas de propriedade de entidades civis, quando realizadas mediante oferta pública e com pagamento antecipado do preço (inciso III). Assim, o regime legal abrange negócios cujo núcleo econômico seja a antecipação de pagamento em face da promessa de fruição futura de determinados direitos.

O Decreto Federal n.º 70.951/1972, ao regulamentar a Lei n.º 5.768/1971, estabelece, em seu art. 57, inciso II, que se compreendem nessas disposições as operações de venda ou promessa de venda do direito de uso e gozo de bens imóveis, móveis, instalações e serviços de qualquer natureza. E, em seu art. 59, indica a expressão “sócio usuário” para os casos de aquisição do direito de locação ou de uso e gozo de bens, instalações e serviços.

No plano administrativo, a competência para autorizar, regular, monitorar e fiscalizar tais operações é atribuída, atualmente, à Secretaria de Prêmios e Apostas (SPA) do Ministério da Fazenda, conforme o Decreto Federal n.º 11.907/2024, sendo relevante, para o procedimento de autorização e fiscalização, a Portaria SEAE/ME n.º 7.660/2022.

Incidem, também, as normas do CDC, notadamente: direito à informação (art. 6.º, III), vedação à publicidade enganosa por omissão (art. 37, §3.º), proibição de práticas abusivas (art. 39, V e VIII), nulidade de cláusulas abusivas (art. 51, IV) e responsabilidade objetiva (art. 14).

Por fim, a realização da operação sem a devida autorização pode ensejar repercussões penais, podendo configurar, em tese, crime contra a economia popular (art. 2.º, IX, da Lei Federal n.º 1.521/1951) e, eventualmente, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (art. 16 da Lei Federal n.º 7.492/1986), se verificada hipótese de equiparação.

## 2.3 - Critérios de Enquadramento e Conformidade Normativa

### 2.3.1 - Enquadramento no Regime da Economia Popular (captação Antecipada)

A captação antecipada de poupança popular, em termos operacionais, corresponde a operações de venda ou promessa de venda de bens, direitos ou serviços, mediante oferta pública e pagamento antecipado, vinculados à promessa de contraprestação futura. Embora não haja definição conceitual única em lei, para fins do regime federal de autorização e fiscalização, relaciona-se às operações tipificadas no art. 7.º, incisos II a IV, da Lei n.º 5.768/1971, regulamentadas pelo Decreto n.º 70.951/1972 e atos infralegais.

No caso, a empresa comercializou cotas/títulos de “sócio usuário remido fundador” de parque aquático ainda inexistente à época da denúncia (05/2021), mediante pagamento antecipado e promessa de uso futuro por longo período. O adquirente o fez por instrumento denominado “Termo de Compromisso de Cessão de Direitos de Uso”, o que se coaduna com a moldura do Decreto n.º 70.951/1972, que reserva a expressão “sócio usuário” à aquisição de direito de locação ou de uso e gozo.

A tese defensiva de que parcerias com terceiros afastariam a “entrega futura” não se sustenta, pois: (i) o objeto central da oferta e do vínculo contratual é o uso futuro do empreendimento próprio (Aquabeat), sendo eventuais parcerias acessórias e contingenciais; (ii) os contratos de parceria juntados são celebrados entre pessoas jurídicas e podem ser rescindidos, sem ingerência do consumidor; e (iii) o contrato de parceria com o River Park é datado de 15/10/2021, portanto posterior à notícia (03/05/2021), não demonstrando, por si, que a comercialização inicial tenha ocorrido com fruição “imediata” equivalente ao objeto principal.

**Conclui-se que o modelo descrito nos autos se amolda ao regime de captação antecipada de poupança popular, nos termos do art. 7.º, III, da Lei n.º 5.768/1971 e dos arts. 31, III, e 57, II, do Decreto n.º 70.951/1972.**

### 2.3.2 - Verificação de Regularidade Administrativa (autorização Federal)

Nos autos, não há comprovação de que a investigada possua autorização federal (Certificado de Autorização) para operar captação antecipada de poupança popular. O denunciante aponta que o número do certificado não constaria do material de divulgação/negociação, e a defesa não apresentou documento autorizativo.

Assim, até o momento, a ausência de comprovação do ato autorizativo indica, em tese, irregularidade administrativa, porquanto o regime setorial veda a comercialização/execução de operações de captação antecipada antes da emissão do correspondente certificado/ato autorizativo (Portaria SEAE n.º 54/2008, vigente à época, e disciplina procedimental

atualmente estabelecida na Portaria SEAE/ME n.º 7.660/2022).

No plano consumerista, também se projeta, em tese, a subsunção ao art. 39, VIII, do CDC (colocar serviço no mercado em desacordo com normas expedidas por órgão oficial competente).

### **2.3.3 - Verificação do Dever de Informação (cdc)**

O contrato e o material publicitário indicados evidenciam omissões relevantes, com potencial de comprometer a adequada formação da vontade do consumidor: (i) ausência de informação acerca da inexistência de autorização federal e dos riscos inerentes à aquisição de direito de uso em fase pré-operacional; (ii) capital social (R\$ 100.000,00) manifestamente desproporcional ao vulto do empreendimento, sem explicitação adequada nos instrumentos; (iii) ausência de informação clara sobre eventual dependência econômico-financeira do empreendimento em relação à entrada contínua de novos cotistas; e (iv) publicidade centrada no parque futuro, com potencial indução quanto à entrega certa e solidez, sem revelar o quadro regulatório-financeiro.

**Conclui-se, com base nos elementos dos autos, pela presença de indícios de violação ao dever de informação (art. 6.º, III, do CDC) e de publicidade enganosa por omissão (art. 37, §3.º, do CDC).**

### **2.3.4 - Análise de Abusividade Contratual (cdc)**

A análise dos elementos contratuais disponíveis (instrumentos de cessão de direito de uso, regimento e cláusulas referidas) permite identificar indícios consistentes de abusividade: (i) assunção de obrigações prolongadas pelo consumidor (25 anos, renováveis, inclusive pagamentos/manutenção), com reserva de alteração unilateral de benefícios/condições pelo fornecedor; e (ii) ausência de informação clara e completa sobre distrato/restituição, além da referência genérica ao arrependimento de 7 dias.

**Conclui-se que os instrumentos contratuais utilizados comportam, em tese, abusividades à luz dos arts. 39, V, e 51, IV, do CDC, sem prejuízo de incidência do art. 39, VIII, caso se confirme o fornecimento em desacordo com normas de órgão oficial competente.**

## **2.4 - Jurisprudência**

O enquadramento de operações análogas como captação de poupança popular é reconhecido pela jurisprudência. No âmbito do STJ, o HC 244.568/CE define que a venda ou promessa de venda de cotas de entidades civis, como clubes e centros de recreação, mediante oferta pública e pagamento antecipado, constitui captação de poupança popular nos termos do art. 7.º da Lei n.º 5.768/1971.

No CC 121.146/MA, o STJ diferenciou modalidades de “compra e venda premiada” da captação regular de poupança, reafirmando a tutela da economia popular e a competência estadual para o processamento (Súmula 498/STF).

No âmbito do TJMG, em casos de cessão de direito de uso futuro (jazigos, time sharing), reconhece-se a relação de consumo e a abusividade de cláusulas desproporcionais (TJMG, Apelação Cível 1.0000.24.002027-1/001; TJMG, Apelação Cível 1.0000.22.149179-8/001).

## **3 - CONCLUSÕES**

**Diante do exposto, conclui-se que, em resposta à consulta da 6ª Promotoria de Justiça de Vespasiano, há elementos suficientes para afirmar que a empresa utiliza/utilizou a venda de cotas/títulos de parque aquático para realizar captação antecipada de poupança popular e, ao fazê-lo sem comprovação de autorização federal, operou o modelo, em tese, de forma irregular, pois:**

- a. O modelo de negócio adotado pela investigada, tal como descrito nos autos, se enquadra como captação antecipada de poupança popular, nos termos do art. 7.º, III, da Lei n.º 5.768/1971 e dos arts. 31, III, e 57, II, do Decreto n.º 70.951/1972.
- b. A tese defensiva de “fruição imediata” por parcerias não descaracteriza o núcleo da obrigação principal, e, ademais, o contrato de parceria com o River Park é datado de 15/10/2021, posterior à notícia, não comprovando, por si, que a comercialização inicial tenha ocorrido sem “entrega futura”.
- c. Não há, nos autos, comprovação de autorização federal (Certificado de Autorização) para a operação, de modo que, até o momento, há indícios consistentes de irregularidade administrativa, com repercussões potenciais na esfera consumerista e, em tese, penal.
- d. O contrato e a publicidade apresentam indícios de violação ao dever de informação e de cláusulas potencialmente abusivas, especialmente quanto: (i) à omissão sobre a situação autorizativa; (ii) à desproporção entre capital social

e porte do empreendimento; e (iii) à precariedade de garantias e regras claras de restituição/distrato.

- e. A alegação de inauguração em 05/2023, baseada em “prints”, não substitui prova documental robusta de regularidade operacional (alvarás, licenças, habite-se/equivalente), tampouco comprova que todos os aderentes anteriores tiveram pleno acesso e gozo dos direitos contratados.
- f. A ausência de autorização, caso confirmada, atrai, em tese: (i) incidência de sanções administrativas na forma da Lei n.º 5.768/1971 e do Decreto n.º 70.951/1972; (ii) possibilidade de discussão sobre invalidade/ineficácia de ajustes específicos, conforme peculiaridades do caso concreto; e (iii) eventual tipicidade penal (economia popular), a ser apreciada no âmbito próprio.
- g. A insuficiência de comprovação de capacidade econômico-financeira e a ausência de demonstrações contábeis idôneas, associadas ao vultu do empreendimento, elevam o risco de dano coletivo e recomendam a intensificação de diligências para mensuração do universo de consumidores atingidos e do montante captado.
- h. Sugere-se a adoção de diligências probatórias e regulatórias, com avaliação de medidas coletivas cabíveis, conforme indicado no item 4.

## **4 - SUGESTÕES DE ENCAMINHAMENTO**

Considerando o exposto, sugere-se:

### **4.1 - Âmbito Probatório**

- a. Requisitar à empresa balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos últimos exercícios (ou, inexistindo, desde a constituição), com comprovação da integralização do capital social.
- b. Requisitar certidão de matrícula atualizada do(s) imóvel(is) onde se situa o empreendimento, com identificação de titularidade e ônus reais, além de eventuais contratos de cessão/locação, se o bem não for próprio.
- c. Requisitar cópia integral do contrato-tipo atualmente utilizado e das versões anteriores relevantes (cessão de direito de uso), incluindo regimento/aditivos/regulamentos, com destaque para regras de distrato/restituição, taxas, alterações de benefícios e transmissibilidade.
- d. Requisitar a relação nominal de cotistas/aderentes (nome/CPF ou CNPJ, data de adesão, categoria, valores pagos e forma de pagamento), para dimensionamento do universo potencialmente atingido, com resguardo de finalidade institucional.
- e. Requisitar projeto arquitetônico e de engenharia, cronograma físico-financeiro, contratos de execução e documentos de obra (inclusive ART/RRT), para aferição de materialidade do empreendimento e coerência entre oferta e execução.
- f. Requisitar provas documentais oficiais de operação/funcionamento (alvarás, licenças, habite-se/equivalente, laudos/vistorias), em substituição a “prints” de redes sociais.

### **4.2 - Âmbito Regulatório**

- a. Oficiar à SPA/MF para informar, de modo circunstanciado, se a empresa (CNPJ 40.166.106/0001-84) possui autorização vigente, se requereu autorização, se houve indeferimento/arquivamento, e se há fiscalização/sanções em curso.
- b. Constatada linguagem de “investimento”, promessa de retorno/valorização ou equivalentes, oficiar à CVM para avaliação de eventual oferta irregular de valores mobiliários, com remessa dos materiais publicitários e do contrato-tipo.
- c. Oficiar ao Banco Central do Brasil para informar, se pertinente e com base nos elementos encaminhados, eventual registro institucional relacionado à empresa e/ou seus administradores/controladores, conforme o recorte de atribuições daquele órgão.

### **4.3 - Âmbito Urbanístico e Ambiental**

- a. Oficiar à Secretaria Municipal competente do respectivo município para informar e encaminhar cópia de alvará de construção, alvará de funcionamento, habite-se (ou equivalente), autos de fiscalização e demais licenças urbanísticas aplicáveis.
- b. Oficiar ao órgão ambiental competente (municipal e/ou SEMAD/MG, conforme competência) para informar a existência e a situação do licenciamento ambiental, condicionantes e eventuais autos de infração/termos correlatos.

- c. Encaminhar cópia desta manifestação e peças essenciais à Promotoria de Justiça de Meio Ambiente competente, se identificados indícios de irregularidades ambientais conexas.

#### 4.4 - Aspecto Criminal

- a. Encaminhar cópia desta manifestação e das peças relevantes à Promotoria de Justiça Criminal competente, para análise de eventual crime contra a economia popular (Lei n.º 1.521/1951) e outros delitos eventualmente configurados, conforme evolução probatória.
- b. Encaminhar cópia ao Ministério Público Federal, pela via institucional adequada, para avaliação de eventual crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei n.º 7.492/1986), caso o acervo probatório venha a indicar elementos de equiparação e competência federal.

É o parecer.

Belo Horizonte, *na data da assinatura.*

Christiane Vieira Soares Pedersoli  
Coordenadora da Assessoria Jurídica do Procon-MPMG

com o apoio jurídico do servidor  
Ricardo Augusto Amorim César  
MAMP 1624



Documento assinado eletronicamente por **CHRISTIANE VIEIRA SOARES PEDERSOLI, COORDENADOR II**, em 22/05/2026, às 09:44, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **9998661** e o código CRC **0B8B6C77**.