

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 16/06

PROCESSO DE TERMO DE COMPROMISSO CVM Nº RJ 2010/17781

RELATÓRIO

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada em conjunto por **Rio Bravo Investimentos S.A. DTVM, Eduardo Pimenta Ferreira Machado, Jorge Carlos Nuñez e Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo** no âmbito do Inquérito Administrativo CVM nº 16/06, instaurado com a finalidade de "apurar a possível ocorrência de ilícitos envolvendo o funcionamento e a administração do Fundo de Investimento Imobiliário Superquadra 311 Norte ". (Relatório da Comissão de Inquérito às fls. 02/127 do Processo de Termo de Compromisso)
2. O presente processo surgiu a partir de ofício encaminhado à CVM pelo Ministério Público Federal informando a apuração de ocorrências relacionadas a cotista do Fundo de Investimento Imobiliário Superquadra 311 Norte ("**Fundo**") e supostos prejuízos por este suportado. (parágrafo 2º do Relatório da Comissão de Inquérito)
3. Ao analisar as acusações apresentadas pelo MPF, a área técnica da CVM entendeu que no âmbito desta autarquia caberia investigar a ocorrência de ilícitos envolvendo o funcionamento e a administração do Fundo, tendo, em consequência, apresentado em 21.07.05 proposta de abertura de inquérito administrativo que foi aprovada pela Superintendência Geral em 26.07.05. (parágrafos 6º ao 8º do Relatório da Comissão de Inquérito)
4. De acordo com os autos, a criação do Fundo de Investimento Imobiliário Superquadra 311 Norte foi aprovada pela Mercúrio S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários com o objetivo de investir, exclusivamente, na aquisição de terrenos e na construção de 11 prédios que comporiam o empreendimento imobiliário a ser edificado na Superquadra Norte 311, em Brasília – DF, e sua constituição se deu em assembleia geral realizada em 18.09.98 pelos seguintes cotistas: Paulo Otávio Investimentos Imobiliários Ltda., que subscreveu 304.770 cotas, e Conbral S.A. – Construtora Brasília e Funcef – Fundação dos Economistas Federais, que subscreveram cada uma 101.590 cotas. (parágrafos 18 ao 20 do Relatório da Comissão de Inquérito)
5. Em 30.09.98, a CVM aprovou a constituição e o funcionamento do Fundo, tendo a Mercúrio DTVM como instituição administradora, cujo controle, entretanto, foi transferido em 28.08.01 para a Rio Bravo Consultoria Financeira Ltda., passando a partir dessa data, com a incorporação da Mercúrio, a ser administrado pela Rio Bravo Investimentos S.A. DTVM. (parágrafos 21 a 23 do Relatório da Comissão de Inquérito)
6. Ao apurar os fatos, a Comissão de Inquérito constatou que, embora não tenha sido possível comprovar o pagamento indevido às construtoras pela execução dos serviços de construção das redes de energia elétrica, de água e de esgotamento sanitário, a Rio Bravo não mantinha em perfeita ordem os contratos relativos aos serviços de urbanização e de infraestrutura que discriminavam os serviços executados e o custo efetivo dessas obras, bem como não conseguira explicar as razões da diferença identificada entre os valores das respectivas notas fiscais por ela apresentadas e o relatório de nº 61 da Progere – Projetos e Gerenciamento de Engenharia Ltda., gerenciadora do empreendimento e responsável por atestar a execução dos serviços. Com isso, ficou evidente que, além de não manter atualizado e em perfeita ordem os documentos relativos às operações do Fundo, a Rio Bravo não teria sido diligente enquanto administradora do referido Fundo. (parágrafos 79 a 81 do Relatório da Comissão de Inquérito)
7. Foi apurado, ainda, que, ao não promover a construção da escola classe e do jardim de infância, previstos expressamente no art. 4º do Regulamento do Fundo, e ter permitido que em assembleia geral realizada em 24.10.03 os cotistas, por maioria, autorizassem a liberação da verba destinada ao item "urbanismo e paisagismo", sem fazer constar na ata o fato de a escola classe e o jardim de infância não terem sido construídos, a Rio Bravo não empregou a diligência que lhe era exigida como administradora do Fundo. (parágrafos 138, 142 e 143 do Relatório da Comissão de Inquérito)
8. Relativamente aos serviços de comercialização das unidades imobiliárias construídas pelo Fundo, a Comissão apurou que as vendas realizadas no período de 23.10.98 a 03.10.06 importaram no valor de R\$ 227.889.926,15, gerando direito à corretagem de R\$ 10.255.496,68, que era de 4,5% sobre o valor total das vendas. Entretanto, de acordo com as notas fiscais de corretagem emitidas e pagas pelo Fundo, verificou-se que foi pago à empresa contratada para a venda dos imóveis o montante de R\$ 10.606.583,42, resultando no pagamento a maior de R\$ 351.086,74. (parágrafos 224 a 226 do Relatório da Comissão de Inquérito)
9. Embora no curso das investigações se tenha constatado divergências entre os relatórios de controle de vendas das unidades imobiliárias construídas pelo Fundo e as notas fiscais de corretagem, a Rio Bravo não esclareceu, depois de reiterados questionamentos, as razões das incongruências existentes, ficando evidente que não mantinha atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo. (parágrafo 228 do Relatório da Comissão de Inquérito)
10. No que se refere aos serviços de publicidade, tendo em vista que a taxa contratual era de 4% sobre o valor global das vendas, que importou em R\$ 227.899.926,15, a Comissão verificou que o valor devido seria de R\$ 9.115.997,05, enquanto que o valor efetivamente pago, conforme notas fiscais entregues à CVM, foi de R\$ 9.452.188,87. Assim, ficou constatado também o pagamento a maior pelo Fundo de R\$ 336.191,82 a título de publicidade. (parágrafos 245 a 247 do Relatório da Comissão de Inquérito)
11. Como não foram esclarecidas as razões das incongruências existentes entre as notas fiscais de publicidade e o valor devido pelo Fundo, apurado com base nos relatórios de controle das vendas das unidades imobiliárias, apesar dos reiterados questionamentos formulados pela CVM, ficou evidente que a Rio Bravo não mantinha atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo. (parágrafo 249 do Relatório da Comissão de Inquérito)
12. Quanto ao pagamento pela prestação de serviços de administração de carteira de recebíveis - ACR, embora tenha concluído que não houve pagamento a maior, a Comissão apurou, com base nas inconsistências das informações prestadas no transcurso das diligências efetuadas, que a Rio Bravo também não mantinha atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo. (parágrafos 264 e 265 do Relatório da Comissão de Inquérito)
13. A Comissão de Inquérito apurou, ainda, que as informações disponibilizadas mensalmente aos cotistas do Fundo por meio do documento denominado Fluxo de Caixa com a função precípua de mantê-los atualizados acerca do fluxo econômico-financeiro de recursos decorrente das operações do Fundo apresentavam incorreções de valores, ficando demonstrado mais uma vez que a Rio Bravo não empregou a diligência exigida para manter atualizado corretamente o documento, bem como divulgou informações inverídicas. (parágrafos 354, 358 e 361 do Relatório da Comissão de Inquérito)
14. No curso das investigações, ficou também caracterizado que, embora a área efetivamente construída, de acordo com as cartas de habite-se e alvarás de construção, tenha sido de 131.775 metros quadrados, a Rio Bravo só encaminhou à CVM aditivos contratuais que formalizaram as alterações de área de construção dos imóveis em relação a 129.806 metros quadrados, ficando a diferença de 1,49% da área construída sem qualquer comprovação, o que significa que tais documentos não foram guardados em perfeita ordem. (parágrafos 437 e 438 do Relatório da Comissão de Inquérito)
15. As investigações revelaram que as procurações outorgadas pela Rio Bravo para representá-la na assinatura das promessas de compra e venda dos

imóveis não eram mantidas em seu poder tanto que parte delas foram encaminhadas mediante certidões emitidas por Tabelionato e parte deixou de ser encaminhada à CVM apesar de solicitadas, restando claro que a administradora não foi diligente ao não manter tais documentos em perfeita ordem. (parágrafos 476 a 479 do Relatório da Comissão de Inquérito)

16. Finalmente, a Comissão de Inquérito verificou que as alterações promovidas no Regulamento do Fundo por decisão dos cotistas em assembleias gerais realizadas em 02.01.02 e 24.04.02, e que constaram das respectivas atas, não tiveram a prévia autorização da CVM, conforme era exigido. (parágrafos 516 e 518 do Relatório da Comissão de Inquérito)

17. Com base nos resultados das apurações, a Comissão de Inquérito concluiu o seguinte:

a) a Rio Bravo não manteve em perfeita ordem os contratos relativos aos serviços de urbanização e de infraestrutura da Quadra Parque – SQN 311, bem como não conseguiu explicar as razões da diferença identificada entre os valores das notas fiscais apresentadas relativas às "redes" e o relatório de nº 61 da Progere, importando tais fatos em infração ao art. 14, incisos II, alínea "c", e IV, da Instrução CVM nº 205/94^[1]; (parágrafo 523 do Relatório da Comissão de Inquérito)

b) ao não promover a construção da escola classe e do jardim de infância, a Rio Bravo não empregou a diligência exigida, desrespeitando o previsto no inciso IV do art. 14 da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafo 524 do Relatório da Comissão de Inquérito)

c) ao permitir que os cotistas na assembleia geral extraordinária realizada em 24.10.03 deliberassem acerca da liberação da verba prevista no item "urbanização e paisagismo" sem fazer qualquer registro na ata a respeito de a escola classe e o jardim de infância não terem sido construídos, conforme estabelecido no art. 4º do Regulamento Operacional do Fundo, a Rio Bravo não empregou a diligência exigida pelo inciso IV do art. 14 da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafo 525 do Relatório da Comissão de Inquérito)

d) com base nos relatórios de controle de venda das unidades imobiliárias construídas pelo Fundo, verificou-se que houve pagamento a maior pela prestação dos serviços de corretagem causando danos ao seu patrimônio nos montantes de R\$ 72.844,35 no mandato de Eduardo Pimenta Ferreira Machado, de R\$ 8.634,03 no de Jorge Carlos Nuñez e de R\$ 77.524,09 no de Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, devendo a Rio Bravo e seus diretores responder por eles, nos termos do art. 15, inciso I, alínea "a", da Instrução CVM nº 205/94^[2]; (parágrafos 528 a 530 do Relatório da Comissão de Inquérito)

e) não obstante reiterados questionamentos, a Rio Bravo não esclareceu as razões dessa incongruência, restando evidente que não foi diligente ao não manter atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, desrespeitando as obrigações preceituadas no art. 14, incisos II, alínea "c", e IV, da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafo 531 do Relatório da Comissão de Inquérito)

f) com base nos relatórios de controle das vendas das unidades imobiliárias construídas pelo Fundo, constatou-se também que houve pagamento a maior pela prestação de serviços de publicidade causando danos ao seu patrimônio nos montantes de R\$ 64.751,45 no mandato de Eduardo Pimenta Ferreira Machado, de R\$ 7.674,69 no de Jorge Carlos Nuñez e de R\$ 93.580,40 no de Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, devendo a Rio Bravo e seus diretores responder por eles, nos termos do art. 15, inciso I, alínea "a", da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafos 532 a 534 do Relatório da Comissão de Inquérito)

g) não obstante reiterados questionamentos, a Rio Bravo também não esclareceu as razões dessa divergência, restando claro que não foi diligente ao não manter atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, desrespeitando as obrigações preceituadas no art. 14, incisos II, alínea "c", e IV, da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafo 535 do Relatório da Comissão de Inquérito)

h) embora não tenha sido possível comprovar o pagamento a maior pela prestação dos serviços de administração da carteira de recebíveis – ACR, as inconsistências encontradas entre as notas fiscais fornecidas pela Rio Bravo e as informações prestadas tanto por ela quanto pela prestadora dos serviços indicam que a Rio Bravo não foi diligente ao não manter atualizada e em perfeita ordem a respectiva documentação, desrespeitando as obrigações preceituadas no art. 14, incisos II, alínea "c", e IV, da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafos 536 e 537 do Relatório da Comissão de Inquérito)

i) ao produzir e disponibilizar mensalmente aos cotistas o documento denominado "Fluxo de Caixa" com informações não fidedignas acerca do fluxo econômico-financeiro de recursos decorrente das operações do Fundo, a Rio Bravo não empregou a diligência exigida para manter atualizado corretamente o referido documento, bem como divulgou informações inverídicas aos cotistas, condutas que caracterizam, respectivamente, desrespeito ao preconizado no art. 14, incisos II, alínea "c", e IV, e infração ao previsto no § 1º do art. 51^[3], ambos da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafos 538 a 540 do Relatório da Comissão de Inquérito)

j) ao não apresentar os aditivos contratuais que formalizaram as alterações nas áreas do empreendimento imobiliário do Fundo de 129.806 para 131.775 metros quadrados, conforme cartas de habite-se e alvarás de construção dos imóveis, a Rio Bravo não foi diligente pois não manteve tais documentos guardados em perfeita ordem, desrespeitando o preceituado no art. 14, incisos II, alínea "c", e IV, da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafos 542 e 543 do Relatório da Comissão de Inquérito)

k) ao não deter em seu poder todas as procurações por meio das quais outorgou poderes para representá-la nos atos relativos à assinatura das promessas de compra e venda dos imóveis construídos pelo Fundo, a Rio Bravo desrespeitou o preceituado no art. 14, inciso II, alínea "c", da Instrução CVM nº 205/94; (parágrafos 544 a 546 do Relatório da Comissão de Inquérito)

l) ao promover alterações no Regulamento do Fundo que constaram apenas em atas das assembleias de cotistas realizadas em 02.01.02 e 24.04.02 sem a aprovação prévia da CVM, a Rio Bravo descumpriu o disposto no inciso I do art. 7º da Instrução CVM nº 205/94^[4]. (parágrafos 547 a 549 do Relatório da Comissão de Inquérito)

18. Diante disso, a Comissão de Inquérito propôs a responsabilização de ^[5]:

I – **Rio Bravo Investimentos S.A. DTVM e Eduardo Pimenta Ferreira Machado**, diretor responsável pelo Fundo no período de 29.08.01 a 25.04.03: (parágrafo 552 do Relatório da Comissão de Inquérito)

a) por não disporem de prévia autorização da CVM para efetivar as alterações do Regulamento do Fundo deliberadas nas assembleias de quotistas realizadas em 02.01.02 e 24.04.02, em infração ao inciso I do art. 7º da Instrução CVM nº 205/94; e

b) por terem permitido que ocorresse no período entre 29.08.01 e 25.04.03 pagamento a maior pela prestação dos serviços de corretagem e publicidade que causaram dano de R\$ 137.595,80 ao patrimônio do Fundo em decorrência de atos de má gestão ou gestão temerária, em infração à alínea "a" do inciso I do art. 15 da Instrução CVM nº 205/94.

II – **Rio Bravo Investimentos S.A. DTVM e Jorge Carlos Nuñez**, diretor responsável pelo Fundo no período de 26.04.03 a 13.05.03, por terem permitido que ocorresse nesse período pagamento a maior pela prestação dos serviços de corretagem e publicidade que causaram dano de R\$ 16.308,72 ao patrimônio do Fundo em decorrência de atos de má gestão ou gestão temerária, em infração à alínea "a" do inciso I do art. 15 da Instrução CVM nº 205/94. (parágrafo 553 do Relatório da Comissão de Inquérito)

III – **Rio Bravo Investimentos S.A. DTVM e Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo**, diretor responsável pelo Fundo a partir de 14.05.03: (parágrafo 554 do Relatório da Comissão de Inquérito)

a) por não empregarem a diligência exigida pelo inciso IV do art. 14 da Instrução CVM nº 205/94, ao (i) não promoverem a construção da escola classe e do jardim de infância, conforme estabelecido no *caput* do art. 4º do Regulamento Operacional do Fundo; (ii) permitirem que os cotistas por meio da assembleia geral extraordinária realizada em 24.10.03 deliberassem acerca da liberação da verba prevista no item "urbanização e paisagismo" sem registrar o fato de a escola classe e de o jardim de infância não terem sido construídos; e (iii) não manterem atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, em infração à alínea "c" do inciso II do art. 14 da Instrução CVM nº 205/94;

b) por terem permitido que ocorresse no período de 14.05.03 a 08.09.06 pagamento a maior pela prestação dos serviços de corretagem e publicidade que causaram dano de R\$ 171.104,49 ao patrimônio do Fundo em decorrência de atos de má gestão ou gestão temerária, em infração à alínea "a" do inciso I do art. 15 da Instrução CVM nº 205/94; e

c) por divulgarem informações inverídicas aos quotistas do Fundo, em infração ao § 1º do art. 51 da Instrução CVM nº 205/94.

19. Devidamente intimados, os proponentes apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta de celebração de Termo de Compromisso (fls. 168/170).

20. Alegam os proponentes que desde a aquisição da Mercúrio DTVM foi adotada uma série de políticas rígidas de controles internos, tais como a implementação de um sistema financeiro em janeiro de 2003, com controle total do contas a pagar e receber, e também o desenvolvimento de um sistema de fundos, e que adicionalmente a Rio Bravo passou a contar com profissionais responsáveis pela área de *compliance* e risco^[6]. Assim, tendo em vista que as práticas consideradas irregulares já cessaram e por entenderem que não haveria danos individualizados passíveis de ressarcimento, propõem pagar à CVM o valor global de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), cabendo à Rio Bravo R\$ 75.000,000, a Eduardo Pimenta Ferreira Machado R\$ 40.000,00, a Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo R\$ 40.000,00 e a Jorge Carlos Nuñez R\$ 15.000,00.

21. 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 da proposta de Termo de Compromisso, tendo concluído que os valores ofertados não são aptos a atender o disposto no art. 11, § 5º, inciso II, da Lei nº 6.385/76, porquanto não reparam o prejuízo causado ao Fundo, cabendo, no entanto, ao Comitê negociar a referida proposta, bem como ao próprio Comitê e ao Colegiado analisar a conveniência e oportunidade de seu acatamento. (MEMO/PFE-CVM/GJU-1/Nº 017/11 e respectivos despachos às fls. 173/177)

22. Consoante faculta o §4º do art. 8º da Deliberação CVM nº 390/01, em reunião realizada em 23.02.11 o Comitê decidiu negociar as condições da proposta apresentada, considerando que, uma vez identificada nos autos a ocorrência de danos individualizados passíveis de ressarcimento, a aceitação da proposta de Termo de Compromisso ficaria condicionada a assunção de compromisso de indenização àqueles que suportaram tais prejuízos, nos termos do inciso II do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76. Nesse sentido, o Comitê decidiu sugerir aos proponentes o aprimoramento da proposta apresentada, de sorte a contemplar obrigação de indenização ao Fundo (ou diretamente aos cotistas, no caso de seu encerramento) no valor total de R\$ 325.009,01 (trezentos e vinte e cinco mil e nove reais e um centavo), corrigido pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC) até a data de seu pagamento, nos seguintes termos:

- R\$137.595,80, corrigidos a partir de 25.04.03;
- R\$16.308,72, corrigidos a partir de 13.05.03; e
- R\$ 171.104,49, corrigidos a partir de 08.09.06.

23. Além disso, o Comitê inferiu que a proposta deveria conter obrigação adicional que represente compromisso bastante para desestimular condutas semelhantes, aventando-se, para este fim, o pagamento à CVM de montante equivalente à 20% do valor (atualizado) da indenização acima referida, a ser pago no prazo de 10 (dez) dias contados da publicação do Termo de Compromisso no Diário Oficial da União. (Comunicado de negociação às fls.178/179)

24. No devido prazo, os proponentes apresentaram nova proposta de Termo de Compromisso, na qual argüem, em síntese, que (fls.180/183):

- a. Os cotistas do Fundo, Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda. e Conbral S.A. Construtora Brasília S.A., que detinham originalmente 60% e 20%, respectivamente, das cotas emitidas pelo Fundo, declararam expressamente que tomaram ciência das acusações imputadas aos proponentes nos autos do presente PAS e que entendem que não sofreram os prejuízos apontados nos autos, não devendo, portanto, ser-lhes atribuído qualquer valor, a título de reparação, no bojo da celebração de eventual termo de compromisso entre os proponentes e a CVM (Declarações às fls. 184/187);
- b. O pagamento de eventual indenização diretamente ao Fundo beneficiaria indiretamente os cotistas Paulo Octávio e Conbral, dando ensejo a verdadeiro enriquecimento sem causa, uma vez que a Paulo Octávio teria sido justamente a beneficiária dos alegados "pagamentos a maior", e considerando também que ambos os cotistas reconheceram não terem sofrido qualquer prejuízo passível de indenização;
- c. Eventual indenização deve ser paga diretamente ao cotista que potencialmente pode ter sofrido os alegados prejuízos, isto é, a Funcef – Fundação dos Economistas Federais, detentora originalmente de 20% das cotas do Fundo;
- d. Dado que o Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M/FGV é o índice de referência utilizado para medida de rentabilidade em projetos imobiliários, requerem a utilização deste, e não da Selic, na correção do valor a ser indenizado.

25. Após as devidas considerações, os proponentes propõem: (i) pagar diretamente à Funcef indenização correspondente a 20% do valor total de R\$325.009,01, atualizado pelo IGP-M; e (ii) pagar à CVM montante equivalente a 20% do valor total de R\$325.009,01, atualizado pelo IGP-M, conforme sugerido pelo Comitê.

26. Em reunião realizada em 13.04.11, o Comitê decidiu renegociar os termos da proposta apresentada, conforme a seguir transcrito: (Comunicado de negociação às fls.190/192)

"Em 24.02.11, o Comitê sugeriu aos proponentes o aprimoramento da proposta originalmente apresentada, de sorte a contemplar obrigação de indenização ao Fundo de Investimento Imobiliário Superquadra 311 Norte (ou diretamente aos cotistas, no caso de seu

encerramento) no valor total de R\$ 325.009,01 (trezentos e vinte e cinco mil e nove reais e um centavo), corrigido pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) até a data de seu pagamento. Além disso, o Comitê aventou a assunção de obrigação pecuniária em favor da CVM em montante equivalente a 20% do valor (atualizado) da indenização acima referida, a ser pago no prazo de 10 (dez) dias contados da publicação do Termo de Compromisso no Diário Oficial da União.

Em 29.03.11, os proponentes aditaram sua proposta, comprometendo-se a pagar eventual indenização diretamente ao cotista que potencialmente poderia ter sofrido os alegados prejuízos, isto é, a Funcef – Fundação dos Economistas Federais, detentora originalmente de 20% das cotas do Fundo. Os proponentes solicitaram ainda a utilização do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M/FGV (e não da Selic) na correção dos valores, por ser o índice de referência utilizado para medida de rentabilidade em projetos imobiliários. No mais, os proponentes manifestaram sua concordância com o pagamento à CVM de montante equivalente à 20% do valor total de R\$325.009,01, devidamente atualizado.

Em reunião de 13.04.11, o Comitê apreciou a nova proposta apresentada, tendo concluído, frente aos argumentos expostos pelos proponentes, que o requisito legal da indenização dos prejuízos restaria atendido com a indenização à Funcef, na proporção das cotas por ela detidas no Fundo. Quanto à correção dos valores, por sua vez, o Comitê, com base em precedentes de Termo de Compromisso com obrigação de indenização a entidades fechadas de previdência complementar (vide PAS CVM nº 16/05 e nº 29/03), depreendeu que a adoção da meta atuarial utilizada pela Funcef aparenta mais adequada ao caso concreto, em substituição ao IGP-M ou até mesmo à taxa Selic.

Nestes termos, o Comitê sugere aos proponentes o aperfeiçoamento da nova proposta, adotando-se como índice de correção dos valores a meta atuarial utilizada atualmente pela Funcef (correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC + 5,5% ao ano), em linha com os precedentes acima citados.

Por fim, o Comitê manifesta sua concordância com a proposta de pagamento à CVM de 20% do valor total de R\$325.009,01, atualizado pelo IGP-M.

Isto posto, o Comitê assinala o prazo de 10 (dez) dias úteis para que os proponentes apresentem suas considerações e, conforme o caso, aditem a proposta apresentada, ocasião em que será encerrada a fase de negociação de que trata o §4º do art. 8º da Deliberação CVM nº 390/01, com o consequente encaminhamento de parecer ao Colegiado."

27. Em 04.05.11, os proponentes manifestaram sua concordância com os termos sugeridos pelo Comitê (fls. 193/196), comprometendo-se a: (i) realizar o pagamento de indenização diretamente ao cotista Funcef, correspondente a 20% do valor total de R\$325.009,21, corrigido pelo INPC + 5,5% a.a., proporcionalmente a sua participação original no Fundo, correspondente a 20% do capital social; e (ii) realizar o pagamento à CVM de montante equivalente a 20% do valor total de R\$325.009,21, atualizado pelo IGP-M. Tais obrigações seriam cumpridas no prazo de até 10 (dez) dias, a contar da publicação do Termo no Diário Oficial da União.

28. Ademais, observam que, para fins de cômputo da Parcela Funcef e da Parcela CVM, o valor total de R\$325.009,21 será corrigido a partir das seguintes datas-base:[\[7\]](#)

- R\$137.595,80, corrigidos a partir de 25.04.03 até a data do pagamento;
- R\$16.308,72, corrigidos a partir de 13.05.03 até a data do pagamento; e
- R\$ 171.104,49, corrigidos a partir de 08.09.06 até a data do pagamento.

FUNDAMENTOS

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. No caso em apreço, destacam-se os esforços despendidos por ambas as partes visando à recomposição dos prejuízos verificados, em atendimento ao requisito inserto no inciso II do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76. No entender do Comitê, o requisito legal restaria atendido com a indenização à Funcef na proporção das cotas por ela detidas no Fundo (20%), considerando as declarações apresentadas pelos demais cotistas no sentido de que não teriam sofrido qualquer prejuízo passível de ressarcimento, além do fato de que um deles teria sido justamente o beneficiário dos alegados "pagamentos a maior". A exemplo de precedentes de Termo de Compromisso com obrigação de indenização a entidades fechadas de previdência complementar (vide PAS CVM nº 16/05 e nº 29/03), o Comitê depreendeu ainda que a adoção da meta atuarial utilizada pela Funcef (INPC+ 5,5% a.a.) — como fator de atualização do valor a ser ressarcido — aparenta adequada ao caso concreto, resguardando os interesses do investidor e, com isso, indo ao encontro do escopo maior do instituto de que se cuida.

33. Além disso, conforme negociação junto ao Comitê, a proposta vem a contemplar prestação adicional em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio de sua entidade reguladora, dada como suficiente a desincentivar a prática de infrações assemelhadas, segundo orientação do Colegiado desta Autarquia. Trata-se do pagamento à CVM de montante correspondente a 20% do valor total de R\$325.009,21, atualizado pelo IGP-M. Dadas as particularidades do caso concreto, em especial a adoção do valor acima como base de cálculo para o pagamento à autarquia (e não do valor da indenização[\[8\]](#)), o Comitê concluiu pela razoabilidade da adoção do IGP-M como fator de atualização.

34. Por fim, o Comitê sugere a fixação do prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação do Termo no Diário Oficial da União, para o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a designação da Superintendência de Fiscalização Externa (SFI) para o atesto do cumprimento da obrigação de ressarcimento à Funcef e a designação da Superintendência Administrativo-Financeira (SAD) para o atesto referente à obrigação pecuniária em favor da CVM.

CONCLUSÃO

35. 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 **Rio Bravo Investimentos S.A. DTVM, Eduardo Pimenta Ferreira Machado, Jorge Carlos Nuñez e Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo**.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2011.

Roberto Tadeu Antunes Fernandes

Superintendente Geral

Fernando Soares Vieira

Roberto Sobral Pinto Ribeiro

Superintendente de Relações com Empresas

Gerente de Acompanhamento de Mercado 1

Antonio Carlos de Santana

Raul Fernando Salgado Zenha

Superintendente de Normas Contábeis e de Auditoria

Superintendente de Processos Sancionadores interino

[1] Art. 14. Constituem obrigações da instituição administradora do Fundo:

(...)

II – manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(...)

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

(...)

IV – agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

[2] Art. 15. A instituição administradora responde:

I – por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo, decorrentes de:

a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária;

[3] Art. 51. (...)

§ 1º Constitui infração grave para os efeitos do disposto no § 3º, do artigo 11 da Lei nº 6.385, de 07/12/76, a divulgação ao mercado ou à Comissão de Valores Mobiliários de informações inverídicas relativas ao Fundo, ...

[4] Art. 7º Dependem de prévia autorização da CVM os seguintes atos relativos ao Fundo:

I – alteração do regulamento;

[5] Dos acusados, apenas um não apresentou proposta de termo de compromisso.

[6] Destacam, inclusive, que as políticas de controles foram apresentadas à CVM por ocasião de fiscalização realizada pela autarquia na Rio Bravo no segundo semestre de 2009, a fim de verificar a forma de trabalho, controles e consistência em relação aos serviços de administração de fundos de investimento imobiliário (Processo CVM RJ2009/8418).

[7] Segundo cálculo apresentado pelos proponentes, em 31.03.11 a quantia devida à Funcef seria de cerca de R\$129 mil e o pagamento à CVM da ordem de R\$95 mil.

[8] Segundo cálculo dos proponentes, a quantia devida à Funcef, atualizada até 31.03.11, seria de cerca de R\$129 mil.