



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI**  
**19957.001968/2020-34**  
**SUMÁRIO**

**PROPONENTE:**

ANA MARIA LOUREIRO RECART

**ACUSAÇÃO:**

Não divulgação, de forma ampla e imediata, de Fato Relevante referente a recebimento indevido, pela Gafisa S.A., de créditos imobiliários cedidos mediante contrato firmado, em possível descumprimento, em tese, ao disposto no art. 157, §4º, da Lei nº 6.404/76<sup>[1]</sup> combinado com os artigos 3º e 6º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 358/02<sup>[2]</sup>.

**PROPOSTA:**

Pagar à CVM, em parcela única, o valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

**PARECER DA PFE/CVM:**

**SEM ÓBICE**

**PARECER DO COMITÊ:**

**ACEITAÇÃO**

**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI**  
**19957.001968/2020-34**  
**PARECER TÉCNICO**

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada por **ANA MARIA LOUREIRO RECART** (doravante denominada “ANA RECART” ou “Proponente”), na qualidade de Diretora de Relações com Investidores (doravante denominado

“DRI”) da GAFISA S.A. (doravante denominada “Gafisa” ou “Companhia”), no âmbito do Processo Administrativo Sancionador (doravante denominado “PAS”) instaurado pela Superintendência de Relações com Empresas (doravante denominada “SEP”), no qual não existem outros acusados.

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

2. A acusação teve origem em processo<sup>[4]</sup> instaurado para analisar informações encaminhadas pela Gafisa, em razão de premissa estabelecida no Plano Biental de Supervisão Baseada em Risco 2019-2020<sup>[5]</sup>.

## **DOS FATOS**

3. Em 05.02.19, a Securitizadora PC divulgou Fato Relevante (“FR”) informando sobre o recebimento indevido, pela Gafisa, de créditos imobiliários cedidos mediante contrato firmado entre as partes.

4. De acordo com a SEP, ao realizar a operação acima, a Gafisa “recebeu um valor antecipado pelos créditos, com desconto e os repassou” para a Securitizadora. Todavia, a Gafisa “passou a enviar boletos de pagamentos das prestações ou alugueis aos seus clientes pedindo que eles depositassem os recursos numa conta da própria Gafisa, em vez de direcioná-los para uma conta da (...) [Securitizadora]”. A operação também foi objeto de questionamento pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

5. Segundo a SEP, e de acordo com o FR divulgado pela Securitizadora e notícias divulgadas pela imprensa, a Gafisa estaria, desde janeiro/2019, emitindo boletos de cobrança aos clientes com dados de sua conta bancária, embora tais créditos já estivessem securitizados, e o assunto teria gerado grande repercussão na mídia ao longo do dia 06.02.2019, ocasionando, inclusive, queda acentuada e atípica do preço das ações da Companhia. Apesar disso, a Gafisa somente teria se manifestado no dia 07.02.2020, em atenção a questionamentos realizados pela SEP e pela B3.

6. Em 08.02.2019, a Gafisa divulgou FR com informações sobre ação judicial movida pela Securitizadora em seu desfavor<sup>[6]</sup>, no âmbito da qual o juízo concedeu duas liminares.

7. Instada a se manifestar, em 07.02.2020, a Gafisa divulgou Comunicado ao Mercado, informando, entre outros pontos, que: (i) a securitizadora devia à Companhia mais de R\$ 11 milhões; (ii) a securitizadora teria notificado à Companhia sobre a “*controvérsia relacionada aos créditos*” somente após divulgação de FR, tendo, na oportunidade, conferido prazo de “24h para apresentação de esclarecimentos”; e (iii) o conteúdo da informação divulgada ao mercado teria “*natureza eminentemente comercial*”, não se caracterizando como FR.

8. Por meio de novo Comunicado ao Mercado, a Gafisa reafirmou a existência de uma dívida da Securitizadora no valor de R\$ 11 milhões, o que culminou com a adoção das seguintes medidas: (i) arbitragem; (ii) notificação judicial<sup>[7]</sup>, em curso perante a 45ª Vara Cível do Rio de Janeiro; e (iii) ação de consignação em pagamento, em curso perante a 27ª Vara Federal do Rio de Janeiro.

## **DA ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA**

## 9. De acordo com a SEP:

(i) embora (a) o primeiro FR emitido pela Securitizadora tenha sido divulgado às 19h22min do dia 05.02.19; e (b) o assunto tenha atingido ampla repercussão na mídia ao longo do dia 06.02.2019, ocasionando, inclusive, queda acentuada e atípica<sup>[8]</sup> das ações da Gafisa naquele pregão, a Companhia somente se manifestou sobre o tema a partir da tarde do dia 07.02.2019, por meio de Comunicados ao Mercado, em atenção aos questionamentos da CVM e da B3;

(ii) ainda que se questione a queda acentuada de todo o mercado naquele dia (06.02.2019), ao se comparar o comportamento das ações ordinárias de emissão da Gafisa com o Ibovespa (principal índice de desempenho das ações negociadas na bolsa) e com o Imob (índice do setor de exploração de imóveis e construção civil da B3), é possível constatar que a desvalorização sofrida pelos papéis da construtora foi de fato acentuada; e

(iii) houve falha na prestação, pela Gafisa, das informações referentes ao tema, de forma imediata e tempestiva, especialmente considerando: (a) a divulgação, pela Securitizadora, de FR sobre tema na noite do dia 05.02.2019; (b) a consequente repercussão do assunto, por meio de notícias divulgadas em 06.02.2019; e (c) o impacto na cotação das ações da Companhia (GFSA3), ocorrido imediatamente após a divulgação de tais notícias, em 06.02.2019.

## **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

10. Ante o exposto, a SEP propôs a responsabilização de **ANA RECART**, na qualidade de DRI da Gafisa, pelo descumprimento do art. 157, § 4º, da Lei nº 6.404/76 combinado com os arts. 3º e 6º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 358/02, pela não divulgação, de forma ampla e imediata, de FR referente ao recebimento indevido, pela Companhia, de créditos imobiliários cedidos à Securitizadora PC mediante contrato firmado entre as partes.

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

11. Após intimada, **ANA RECART** apresentou defesa e proposta de Termo de Compromisso na qual propôs pagar à CVM o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), tendo alegado que: (i) *“a questão envolvendo os recebíveis não fora previamente comunicada ao mercado por se inserir dentro de um contexto de mera inadimplência do Grupo (...) [PC]”* e que *“não havia razões para divulgação de comunicado ao mercado sobre esse assunto”*; (ii) *“a partir do conhecimento de que a questão havia ganhado certa repercussão na imprensa”,* teria *“prontamente”* adotado providências; e (iii) se houve qualquer influência do FR divulgado pela Securitizadora na queda das ações da Companhia, esta queda era *“impossível de ser prevista”* no dia 06.02.2019.

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

12. Em razão do disposto no art. 83 da Instrução CVM nº 607/19 (“ICVM 607”), conforme PARECER n. 00026/2021/GJU - 1/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 Termo de Compromisso apresentada, tendo

opinado no sentido de **não haver óbice jurídico à celebração de Termo de Compromisso**.

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:

“No que toca ao requisito previsto no indigitado art. 11, §5º da Lei 6.385/76, inciso I, registramos, desde logo, o entendimento da CVM no sentido de que *‘sempre que 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(...)*’.

No que diz respeito à correção, observa-se que no (...) Termo de Acusação há informações de que as irregularidades teriam sido corrigidas de forma extemporânea e por isso insuficientes para corrigir a irregularidade (...)

(...)

No caso em análise, **os efeitos deletérios da não divulgação do fato relevante já tinham sido consumados** - com a queda acentuada e atípica das ações no dia 06.02.2019 - quando a companhia veio a se manifestar sobre o tema no dia 07.02.2019, **tornando sem eficácia a própria correção extemporânea da irregularidade**.

Nada obstante, **a proponente apresenta uma proposta financeira de indenização dos prejuízos (...)(grifado)**

## **DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO**

14. O Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê” ou “CTC”), em reunião realizada em 01.06.2021, ao analisar a proposta de Termo de Compromisso apresentada, tendo em vista: (a) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da ICVM 607; e (b) o fato de a Autarquia já ter celebrado Termos de Compromisso em casos de possível comunicação intempestiva de FR, como, por exemplo, no PAS CVM 19957.001737/2020-21 (decisão do Colegiado de 18.05.2021, disponível em: [http://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2021/20210518\\_R1.htm](http://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2021/20210518_R1.htm))<sup>[9]</sup>, entendeu<sup>[10]</sup> que seria possível discutir a viabilidade de um ajuste para o encerramento antecipado do caso em tela. Assim, consoante faculta o disposto no art. 83, §4º, da ICVM 607, o CTC decidiu negociar as condições da proposta apresentada.

15. Assim, à luz do acima aduzido e considerando, em especial, (i) o disposto no art. 86, *caput*, da ICVM 607; (ii) que os fatos em tela são posteriores à entrada em vigor da Lei nº 13.506, de 13.11.2017; (iii) o histórico da PROPONENTE<sup>[11]</sup>, que não consta como acusada em outros PAS instaurados pela CVM; e (iv) o porte e a dispersão acionária da companhia envolvida, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta apresentada, para assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, junto à CVM, no valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

16. Cumpre esclarecer que o valor proposto considerou a não divulgação, de forma ampla e imediata, de apenas um Fato Relevante.

17. Tempestivamente, a PROPONENTE manifestou sua concordância com os termos de ajuste propostos pelo Comitê.

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

18. O art. 86 da ICVM 607 estabelece, além da oportunidade e da conveniência, outros critérios a serem considerados quando da apreciação de propostas de termo de compromisso, tais como a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes e a colaboração de boa-fé dos acusados ou investigados e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

19. Nesse tocante, há que se esclarecer que a análise do Comitê 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 termo de compromisso 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 assemelhadas.

20. Assim, e após êxito em fundamentada negociação empreendida, o Comitê, por meio de deliberação ocorrida em 22.06.2021, entendeu que o encerramento do presente caso por meio da celebração de Termo de Compromisso, com assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, junto à CVM, no valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), por ANA RECART, afigura-se conveniente e oportuno, eis que ensejaria desfecho adequado e suficiente, inclusive à luz do tratamento do assunto na apreciação de casos semelhantes anteriores, para desestimular práticas semelhantes, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, inclusive por ter a CVM, entre os seus objetivos legais, a promoção da expansão e do funcionamento eficiente do mercado de capitais (art. 4º da Lei nº 6.385/76), que está entre os interesses difusos e coletivos no âmbito de tal mercado.

### **DA CONCLUSÃO**

21. Em razão do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 22.06.2021<sup>[12]</sup>, decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **ANA MARIA LOUREIRO RECART**, sugerindo a designação da Superintendência Administrativo-Financeira para o atesto do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas.

*Parecer Técnico finalizado em 10.08.2021.*

---

[1] Art. 157. O administrador de companhia aberta deve declarar, ao firmar o termo de posse, o número de ações, bônus de subscrição, opções de compra de ações e debêntures conversíveis em ações, de emissão da companhia e de sociedades controladas ou do mesmo grupo, de que seja titular.

(...)

§4º Os administradores da companhia aberta são obrigados a comunicar imediatamente à bolsa de valores e a divulgar pela imprensa qualquer deliberação da Assembleia Geral ou dos órgãos de administração da companhia, ou fato relevante ocorrido nos seus negócios, que possa influir, de modo ponderável, na decisão dos investidores do mercado de vender ou comprar valores mobiliários emitidos pela companhia.

[2] Art. 3º Cumpre ao Diretor de Relações com Investidores enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e, se for o caso, à bolsa de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação.

Art. 6º Ressalvado o disposto no parágrafo único, os atos ou fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se os acionistas controladores ou os administradores entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo da companhia.

Parágrafo único. As pessoas mencionadas no caput ficam obrigadas a, diretamente ou através do Diretor de Relações com Investidores, divulgar imediatamente o ato ou fato relevante, na hipótese da informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de emissão da companhia aberta ou a eles referenciados.

[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 SEI 19957.000963/2019-51, instaurado em 06.02.2019.

[5] Referente ao Evento de Risco nº 1.5 - Divulgação de notícias e informações envolvendo companhias abertas que não estejam disponíveis nos canais oficiais.

[6] Processo judicial n.º 100.897.4-39.2019.8.26.0100.

[7] Notificação Judicial nº 5050554-49.2018.4.02.5101.

[8] *“É considerada atípica a oscilação, em valor absoluto, que ultrapassar o limite estatístico da média adicionada a duas vezes o desvio-padrão (referente aos 60 (...) pregões anteriores a tal data), que define o intervalo de 95% (...) das observações na hipótese de uma distribuição normal.”*

[9] Trata-se de PAS instaurado pela SEP para apurar a responsabilidade pela não divulgação de FR imediatamente após a veiculação na imprensa, em 09.04.2019 e 26.04.2019, de informações relativas, respectivamente, (i) às tratativas iniciais para a aquisição da N.C.L.; e (ii) à celebração de acordo de exclusividade com a referida sociedade e negociação do preço, descumprindo, em tese, o disposto no art. 157, §4º, da Lei nº 6.404/76 c/c o caput do art. 3º e ao art. 6º, p.ú., da Instrução CVM nº 358/02. No referido Processo, o Colegiado da CVM deliberou por aceitar proposta de Termo de Compromisso no valor de R\$ 720 mil, em parcela única.

[10] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SNC, SPS e SMI e pelo substituto da SSR.

[11] Fonte: Sistema de Inquérito. Último acesso em 09.08.2021.

[12] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SNC, SPS e SSR e pelo membro substituto de SMI.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 23/08/2021, às 15:12, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 23/08/2021, às 15:45, 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 23/08/2021, às 17:10, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 23/08/2021, às 17:16, 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 23/08/2021, às 17:37, 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://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **1330200** e o código CRC **81660012**.

*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **1330200** and the "Código CRC" **81660012**.*