

ARQUIVAMENTO DE PROCESSO EM RAZÃO DE CUMPRIMENTO DE TERMO DE COMPROMISSO

INTERESSADOS: Unibanco – União de Bancos Brasileiros S/A, Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, e seus representantes

RELATOR: Diretor Wladimir Castelo Branco Castro

RELATÓRIO

O presente procedimento – termo de acusação - foi suspenso em razão da celebração, em 27/09/2002, de Termo de Compromisso entre a CVM e os interessados (fls. 110 a 113).

O referido Termo de Compromisso cuidou de estabelecer aos compromitentes obrigações relativas à distribuição pública secundária de cotas de emissão dos "Fundos ABC/JK", fundos de investimento imobiliário.

Lembro que a celebração do Termo de Compromisso foi aprovada pelo Colegiado, em 06/08/2002, tendo em vista os seguintes aspectos, arrolados no voto condutor daquela decisão:

"Por entender que a proposta, nos termos em que foi apresentada, é oportuna e conveniente, atendendo de forma satisfatória ao disposto no artigo 9º da Deliberação CVM nº 390/2001, recomendo ao Colegiado a sua aceitação, tendo em vista, notadamente, que:

- a. *obteve aprovação formal da Procuradoria Jurídica;*
- b. *tem o mérito de corrigir as falhas apontadas pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, que motivaram a abertura do Termo de Acusação; ajustando os procedimentos operacionais e adotando as medidas necessárias para que sejam cumpridas todas as formalidades da distribuição de quotas dos fundos ABC/JK (obrigação assumida por todos os compromitentes);*
- c. *será feita a certificação de que todos os quotistas dos fundos receberam, por ocasião da aquisição das respectivas quotas, o prospecto de distribuição e tiveram acesso a todas as informações concernentes ao processo de distribuição e às características do investimento em Fundos Imobiliários (obrigação assumida por todos os compromitentes);*
- d. *caso seja verificado que qualquer quotista não tenha recebido, por ocasião da aquisição das respectivas quotas, os prospectos ou informações referidas na letra "c", a falha deverá ser sanada (obrigação assumida por todos os compromitentes);*
- e. *ao final do prazo de 180 dias a contar da data da celebração do termo, será encaminhado à CVM parecer da auditoria independente sobre o cumprimento das obrigações assumidas (obrigação assumida pelo UNIBANCO e seu diretor);*
- f. *a Brazil Realty assume o compromisso de cessar qualquer atividade de venda de quotas dos Fundos ABC/JK, limitando-se, caso contactada por potenciais investidores, encaminhá-los aos escritórios do UNIBANCO, que deverá proceder à distribuição das quotas de acordo com o previsto neste termo de compromisso e na legislação em vigor e,*
- g. *a Brazil Realty compromete-se a certificar, através de auditor independente registrado na CVM, o cumprimento das obrigações assumidas pela Brazil Realty e seus administradores.*

Além de corrigir as irregularidades apontadas, ressalte-se o fato de que o UNIBANCO compromete-se, também, a:

- a. *promover a edição e publicação de material de cunho educativo para os investidores, com a finalidade de intensificar a orientação a respeito do assunto, no qual serão explicitados todos os procedimentos atinentes ao Fundo Imobiliário, na forma da legislação em vigor, a ser distribuído por meio de cartilha, nos locais onde haja venda de quotas de Fundo da espécie, num total de 5.000 unidades, dos quais metade será encaminhada à CVM para distribuição. A minuta desse material será submetida à apreciação da CVM durante o processo de elaboração e antes de sua publicação e distribuição.*
- b. *ceder todos os direitos sobre o material publicado na forma acima à CVM, para que, julgando oportuno, a Autarquia disponibilize em seu endereço na internet ou efetue publicação de novos exemplares.*

Todavia, em que pese a minha proposta ao Colegiado para que seja aceita a celebração do Termo de Compromisso, entendo que, antes de sua formalização, sejam feitos os seguintes aperfeiçoamentos no documento:

- a. *estender-se aos administradores da Brazil Realty, indiciados no Termo de Acusação, as obrigações constantes da cláusula 2 do termo de compromisso assumidas pela empresa (letra "f" da DECISÃO);*
- b. *excluir-se, conforme sugestão da PJU, da cláusula 3 do Termo de Compromisso, que trata da prorrogação da distribuição das quotas, sendo tal questão objeto de decisão do Colegiado em outra sede;*
- c. *estipular-se o mesmo prazo de 180 dias, proposto pelo UNIBANCO, para que auditor independente registrado na CVM ateste o cumprimento das obrigações assumidas pela Brazil Realty e seus administradores.*
- d. *que se modifique a redação do item 1.6 do Termo de Compromisso (fls. 88) para deixar claro que a cessão à CVM de direitos sobre o material de cunho educativo para os investidores, a que o item se refere, se dará a título definitivo, irrevogável e irretroatável.*
- e. *seja acrescentada a seguinte cláusula:*

"Cláusula X: Os compromitentes sujeitam-se individualmente a uma multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pelo descumprimento de qualquer obrigação assumida no presente compromisso, na forma e no prazo devidos, a qual será exigível independentemente de interposição judicial ou extrajudicial."

Saliento que todas as alterações sugeridas pelo Colegiado foram acadas pelo compromitente.

Findo, em 27 de março passado, o prazo de 180 dias estabelecido pela cláusula 1.7 do Termo de Compromisso para que os compromitentes enviassem à CVM "parecer de sua auditoria independente sobre o cumprimento das obrigações ora assumidas" (fls. 112), o Unibanco apresentou à CVM parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes atestando o cumprimento das obrigações firmadas no Termo de Compromisso (fls. 150 e 151).

A SOI, por sua vez, comunicou a edição do *Caderno CVM nº 6 – Fundo de Investimento Imobiliário*, da série *Cadernos CVM* (fls. 147), editado justamente em função do cumprimento da cláusula 1.3 do Termo, tendo motivado, inclusive, a celebração de Contrato de Cessão de Direitos Autorais (fls. 121-122) entre o Unibanco e a CVM, desta feita em atendimento à cláusula 1.4 do Termo de Compromisso.

A SRE, responsável, nos termos do art. 5º da Deliberação CVM 390/2001, pela fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso, conforme o disposto na cláusula 3 do referido Termo, constatou seu efetivo cumprimento (fls. 184 e despacho na folha própria).

VOTO

À luz do contido nos autos, e tendo sido cumpridas todas as cláusulas do Termo de Compromisso firmado entre a CVM, o Unibanco, a Brazil Realty, e seus representantes, ratifico o entendimento da SRE e voto pelo arquivamento do presente processo.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2003

Wladimir Castelo Branco Castro

Diretor Relator