

Assunto: Recurso contra a decisão da SRE que indeferiu registro de distribuição pública

Reclamação de quotista de Fundo de Investimento Imobiliário

Interessados: Banco BBM S/A

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

Prevhab Associação de Previdência dos Empregados do BNH

Relator: Luiz Antonio de Sampaio Campos

Senhores Membros do Colegiado,

1. Trata-se, de um lado, de recurso ao Colegiado interposto pelo Banco BBM S/A, administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (fls. 01/06 do Proc. 2002/2508) contra a decisão da Superintendência de Registro – SRE que indeferiu o pedido de registro de emissão pública de quotas do Fundo, e, de outro, de reclamação do quotista Prevhab Associação de Previdência dos Empregados do BNH a respeito de uma "significativa e injustificada redução de cerca de 72% do valor dos imóveis que integram o patrimônio" do Fundo (fls. 01 do Proc. 2001/0562).
2. A decisão da qual recorre o Administrador, consubstanciada no Ofício/CVM/SRE/GER-2/Nº329/2002, datado de 22/03/2002, consistiu no indeferimento do registro de distribuição requerido "pelo não atendimento da exigência de apresentação das demonstrações financeiras relativas a 31.12.2001, com os devidos ajustes, conforme Ofício/CVM/SRE/Ger-1/138/2002" (fls. 10 do Proc. 2002/2508).
3. Por sua vez, o Ofício/CVM/SRE/GER-1/Nº138/2002 originou-se de reclamação apresentada pelo quotista Prevhab (Proc. 2001/0562) em 19/01/2001, pela qual este veio manifestar seu inconformismo com relação à significativa redução do valor dos imóveis para renda integrantes do patrimônio do Fundo, observada após a reavaliação de tais imóveis.
4. Em 01/02/2001, o Administrador encaminhou respostas à Prevhab, com cópia à CVM, expondo que (fls. 03/05 do Proc. 2001/0562):
 - i. o Banco BBM S/A teria assumido a administração do Fundo em dezembro de 1999;
 - ii. no curso da assembléia de quotistas realizada em 28/02/2000, que apreciaria as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/1999, foram identificados erros na apuração do lucro em regime de caixa para os períodos findos em 31/12/1998 e 30/06/1999, o que resultou na rejeição daquelas demonstrações financeiras;
 - iii. os auditores independentes contratados pelo Administrador teriam verificado que os critérios adotados pelo antigo administrador para apuração e registro das reavaliações do imóvel que integra o patrimônio do Fundo não estavam de acordo com as normas baixadas pelo IBRACON, sendo que tal fato resultaria em emissão do respectivo parecer com ressalvas;
 - iv. tendo em vista a manifestação dos auditores independentes, o Administrador providenciou a reavaliação do imóvel que integra o patrimônio do Fundo, o que foi feito através da contratação de 3 (três) empresas especializadas, o que resultou em acertos no montante de R\$ 67.410 mil, após o que as demonstrações financeiras foram apresentadas à assembléia geral de quotistas e devidamente aprovadas.
5. Em 25/09/2001, a GER-1 enviou ofício ao Administrador pelo qual requereu a apresentação de documentos e informações relacionados às demonstrações financeiras questionadas (Nº 1073/2001, fls. 86 do Proc. 2001/0562). Em resposta, o Administrador remeteu a documentação requerida, detalhando ainda mais as informações constantes da resposta encaminhada anteriormente à Prevhab (fls. 88/92 do Proc. 2001/0562).
6. Em 18/10/2001, a GER-1 solicitou manifestação da SNC sobre as demonstrações financeiras do Fundo e os procedimentos de reavaliação efetuados pelo Administrador.
7. Segundo a SNC (MEMO/SNC/GNC/Nº077/2001, fls. 98/101 do Proc. 2001/0562), o objetivo da Instrução CVM nº 206/94 não teria sido o de permitir a utilização da figura da reavaliação, entretanto, o Colegiado da CVM já expusera entendimento no sentido oposto, ao passo que o Ofício-Circular nº 735/99 da SRE teria esclarecido que "os imóveis destinados à renda, classificados no ativo permanente, poderão sofrer reavaliação, desde que observados os dispositivos constantes da Lei nº 6.404/76, especificamente seus artigos 8º, 182 (parágrafo 3º) e 187 (parágrafo 2º), bem como da Deliberação CVM nº 183/95, que aprovou o Pronunciamento do Instituto Brasileiro de Contadores – IBRACON sobre a Reavaliação de Ativos." Após analisar as informações disponíveis, a SNC entendeu que "a provisão para perda contabilizada pelo Fundo Imobiliário Via Parque Shopping somente deveria ser contabilizada se acompanhada de verificação criteriosa e fundamentada que indicasse não ser recuperável o custo de aquisição do ativo", bem como que se deveria indagar ao Administrador quais os fatos ou fundamentos para uma redução nos valores de avaliação do empreendimento num prazo tão curto, tratando-se de empreendimento de vida útil estimada em 50 anos.
8. Nesse ínterim, o Administrador apresentou à protocolo na CVM um pedido de registro de distribuição pública de quotas (Proc. CVM nº RJ2001/11470). Segundo a GER-1 informa em seu MEMO/Nº97/2002, foi informado ao Administrador a existência da reclamação da Prevhab e solicitado que fossem enviados alguns documentos e informações a este respeito.
9. Nos termos do Ofício/CVM/SRE/GER-1/Nº138/2002, que data de 15/02/2002 e foi elaborado com base no MEMO/SNC/GNC/Nº077/01, a SRE entendeu que, com base nas informações disponíveis, a provisão para perda contabilizada pelo Fundo somente se justificaria caso acompanhada de verificação criteriosa e fundamentada que indicasse não ser recuperável o custo de aquisição do ativo, o que não teria sido observado. Assim, a SRE determinou que o Administrador procedesse aos devidos ajustes nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/2001, com vistas a atender as normas contábeis em vigor, bem como ao que dispõe a Instrução CVM nº 183/95 (fls. 102/104 do Proc. 2001/0562).
10. Em 13/03/2002, a GER-2 enviou ao Administrador o Ofício/CVM/SRE/GER-2/Nº284/2002 objetivando alertá-lo sobre a necessidade de cumprir as exigências feitas pela GER-1 relativas às demonstrações financeiras, tendo obtido, como resposta, pleito de prorrogação de prazo para o cumprimento, em razão de naquela mesma data, o Administrador ter protocolado outro expediente apresentando novas informações a respeito

das demonstrações financeiras, em que requeria a revisão daquela decisão (fls. 95 e 96/100 do Proc. 2002/2508). De acordo com o MEMO/SRE/GER-1/Nº97/2002, foi realizada reunião entre a CVM e representantes do Administrador, mas não se chegou a um entendimento. A SRE encaminhou, em 22/03/2002, o Ofício/CVM/SRE/GER-2/Nº329/2002 à instituição líder comunicando o indeferimento do pedido de registro, do qual foi interposto o recurso ora em análise.

11. Em suas razões de recurso, que data de 08/04/2002, o Administrador alega, em síntese, o que segue:
 - i. teria sido apresentado à SRE pedido de reconsideração da decisão recorrida, em que se esclareceu que as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31/12/2001 não poderiam ser apresentadas sem estar resolvida a pendência sobre elas existente;
 - ii. o pedido de revisão da determinação de ajuste nas demonstrações financeiras não teria sido – até a data de interposição do recurso – respondido, razão pela qual o Administrador estaria impedido de fechar as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício encerrado em 31/12/2001;
 - iii. não poderia ser ao recorrente imputada a pecha de inadimplente quanto ao que foi determinado na decisão recorrida, haja vista que a mesma teria deixado de ser cumprida por justo motivo.
12. Ao analisar os termos do recurso (MEMO/SRE/GER-1/Nº97/2002, Proc. 2002/2508), a GER-1 manifestou-se no sentido de que havia duas demandas – intimamente ligadas – relativas ao Fundo na SRE: a primeira, na GER-1, referente à denúncia de quotista a respeito da redução injustificada do patrimônio do Fundo; a outra, na GER-2, relativa ao pedido de registro de distribuição pública de quotas. A relação entre as duas reside em que uma das principais informações constante do prospecto é a situação patrimonial do Fundo, o que permitiria aos potenciais investidores tomar decisão de aportar recursos ou não em um empreendimento.
13. Adicionalmente, a GER-1 destacou que a exigência referente aos ajustes nas demonstrações financeiras ocorreu em 15/02/2002 e que tais demonstrações financeiras seriam mesmo devidas em 01/03/2002, tendo a SRE entendido por bem não se manifestar a respeito do pedido de registro de distribuição de quotas em 22/02/2002, data-limite para o atendimento de exigências, aguardando a publicação e o envio das demonstrações financeiras, ajustadas na forma exigida pela GER-1, à CVM. Assim, até meados de março de 2002 o Administrador ainda não tinha apresentado as demonstrações financeiras – que já seriam devidas desde 01/03/2002, constituindo hipótese de infração de natureza objetiva e ensejando a aplicação de multas cominatórias – nem tampouco teria questionado a CVM a respeito de qualquer determinação.
14. Em 29/05/2002, em petição destinada ao Processo CVM nº RJ2001/0562, a qual foi equivocadamente inserida nos autos do Processo CVM nº RJ2002/2508 (fls. 29/39), o Administrador esclarece que:
 - i. conforme teria sido evidenciado no Laudo de Avaliação, caso os proprietários do Shopping decidissem alienar o ativo, amargariam uma perda em relação ao valor até então contabilizado, sendo o valor de recuperação do ativo inferior ao valor líquido contábil;
 - ii. os valores dos aluguéis cobrados e valores das vendas do Shopping encontrar-se-iam abaixo de seus comparativos, tendo-se evidenciado que os resultados líquidos do Shopping eram decrescentes;
 - iii. o resultado de Shopping relativo ao exercício de 2001 foi ainda inferior ao previsto para o primeiro ano pelo Laudo de Avaliação, o que corroboraria o fato de que a perda reconhecida era não temporária, nos termos do que exige a Deliberação CVM nº 183/95;
 - iv. tanto o Administrador quanto os quotistas do Fundo entenderam que a perda seria não temporária;
 - v. a fundamentação do Ofício/CVM/SRE/GER-1/Nº138/2002 no sentido de que "em nenhum momento foi considerada essa condição, ou seja, se o valor líquido contábil do ativo é recuperável através de suas operações futuras" não corresponderia à realidade;
 - vi. em razão do exposto, requeria a revisão da decisão ou o recebimento daquela manifestação na forma de recurso ao Colegiado, com efeito suspensivo.
15. Em 17/06/2002, o Administrador interpôs recurso contra a decisão exarada no OFÍCIO/CVM/SRE/GER-1/Nº688/2002, em que a SRE anexa a cópia do OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº329/2002, que indeferiu o pedido de registro de distribuição pública de quotas do Fundo. Adicionalmente aos seus argumentos anteriormente aduzidos, o Administrador expõe que (fls. 74/89 do Proc. 2002/2508):
 - i. não houve resposta quanto ao pleito anteriormente apresentado, em ofensa ao direito de petição, consagrado pela Constituição Federal; e
 - ii. o OFÍCIO/CVM/SRE/GER-1/Nº688/2002, pretensa resposta da administração, é desprovido de conteúdo e desprovido de fundamentação.
16. Por meio do MEMO/SNC/GNC/Nº037/2002 (fls. 107/109 do Proc. 2001/0562), datado de 18/06/2002, a SNC corrobora o seu entendimento anterior de que a reavaliação de ativos não se aplicaria a Fundos de Investimento Imobiliário, uma vez que seria procedimento excepcional. No entanto, novamente ressalta a existência de decisão anterior do Colegiado da CVM permitindo sua aplicação a tais fundos, destacando que tendo decorrido tanto tempo desde aquela decisão e à luz dos fatos ocorridos no presente caso, seria oportuno rever a mencionada decisão com vistas a adequá-la à posição técnica.
17. No exame do caso concreto, a SNC concluiu que, com base nos argumentos apresentados pelo Administrador do Fundo, não restaria outra alternativa senão aceitar o registro da provisão para perda permanente, mas que não teria sido respondida a questão sobre os fundamentos para uma redução nos valores de avaliação do empreendimento num prazo tão curto. Constam dos autos do Processo CVM nº RJ2001/0562, ainda, correspondências trocadas pela SNC com os auditores independentes do Fundo (atuais e anteriores) com vistas a apurar eventuais irregularidades ocorridas na elaboração das demonstrações financeiras.
18. A Procuradoria Jurídica desta Autarquia – PJU foi instada pela SGE a se manifestar. O procurador federal signatário do MEMO/CVM/GJU-2/Nº141/2002, acompanhado do Subprocurador-Chefe da GJU-2, entendeu que, não havendo ainda sido delimitada qualquer irregularidade que teria ocorrido, bem como ter o recurso sido interposto contra decisão proferida pela SRE e não suscitar questão jurídica da alçada daquele componente organizacional, não caberia sua análise no momento.
19. Em despacho ao memo supracitado, o Procurador-Chefe desta Autarquia destacou o fato de que a SNC já estaria procedendo a diligências no tocante ao trabalho de auditores independentes nas demonstrações financeiras do Fundo. Adicionalmente, manifestou-se no sentido de que,

dos normativos aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, não haveria, *a priori*, vedações no tocante à reavaliação. Sobre o recurso interposto pelo Administrador, à luz do entendimento da SNC, o pleito seria plausível juridicamente, cabendo ao Colegiado a apreciação de mérito.

20. Em requerimento datado de 17/09/2002, o Administrador, ressaltando as manifestações da SNC e da PJU, requereu que o pleito fosse analisado pelo Colegiado, sendo apensados os autos dos processos.
21. O Administrador encaminhou à CVM, ainda, a correspondência datada de 19/09/2002, pela qual dá ciência da resposta que enviou ao OFÍCIO/CVM/SRE/Nº1081/2002 (que não consta dos autos e que, segundo o Administrador, exige a apresentação das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31/12/2001, bem como as demonstrações mensais do período compreendido entre dezembro de 2001 e julho de 2002). A este respeito, o Administrador observa que:

"(...) dispõe das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31.12.2001, sem que as tenha publicado, visto existirem, atualmente, na CVM dois Recursos Voluntários carentes de apreciação pelo DD. Colegiado, nos quais se discute o modo pelo qual as referidas demonstrações deverão ser apresentadas, se pelo procedimentos adotado pelo signatário ou se pelas determinações do ofício 138/2002. (...)

Diante do exposto, o signatário espera ter esclarecido as razões pelas quais não enviou à CVM as demonstrações financeiras exigidas pelo Ofício/CVM/SER/Nº1081/2002, em conformidade com as Instruções CVM nºs 206/94 e 206/94, sendo certo que os fatos narrados acima não poderão ser objeto de penalidade, visto que se dão em razão dos supra mencionados recursos não terem sido objeto de julgamento."
22. Há nos autos dos processos administrativos em exame algumas questões. No entanto, no momento presente, cabe ao Colegiado apreciar somente duas; uma influiu diretamente na outra.
23. A primeira questão diz respeito à reclamação da Prevhav e à correção ou não da reavaliação realizada pelo Administrador – diga-se, o novo administrador do Fundo. O segundo ponto a tratar diz respeito ao indeferimento do pedido de registro de distribuição justamente em razão do não cumprimento de decisão exarada pela área técnica, cuja opinião era pela necessidade de ajuste das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/2001, devido à indevida reavaliação do empreendimento objeto do Fundo.
24. No tocante à reavaliação, há nos autos, apresentada por diversas vezes pelo Administrador, extensa justificativa acerca do procedimento e das razões de sua adoção, principalmente o fato de que a perda em questão seria "não temporária".
25. Em análise mais detida, a SNC revela que o procedimento de reavaliação foi correto e estava devidamente fundamentado, apenas ressaltando que se deveria apurar a razão para uma redução do valor do empreendimento em tão curto espaço de tempo. De fato, neste ponto, deve-se indagar se houve uma redução do valor em curto espaço de tempo ou se os procedimentos anteriormente adotados não condiziam com a melhor técnica.
26. Contudo, tal não importa para a presente decisão, uma vez que a SNC tem diligenciado junto aos auditores independentes e, caso entenda pertinente, a SNC ou a SRE poderão continuar tal apuração com vistas a apresentar Termo de Acusação ou proposta de abertura de inquérito administrativo.
27. É de se ressaltar, ainda, a opinião expressada pelo Procurador-Chefe a respeito da inexistência de vedações à utilização da reavaliação relativamente aos ativos dos fundos de investimento imobiliários.
28. A mim, parece acertada a conclusão do Procurador-Chefe desta Autarquia, uma vez que, além de a citada instrução não vedar tal prática, é expressamente prevista a aplicação da Lei nº 6.404/76 no que com ela for compatível.
29. Com relação ao recurso contra o indeferimento do pedido de registro, na medida em que sua fundamentação reside justamente na exigência de ajuste das demonstrações financeiras para reverter o efeito da reavaliação, entendo que tal indeferimento restou indevido.
30. A par de me parecer que o Administrador deveria ter publicado as demonstrações financeiras (ainda que houvesse disputa o registro da reavaliação), bem como ter apresentado os demonstrativos mensais até o momento, o fato de a área técnica ter condicionado a concessão do registro de distribuição pública à alteração daqueles documentos – mesmo que já se tivesse apresentado diversos esclarecimentos e recursos – pode até justificar a sua não publicação. Como bem afirma o Administrador, sua intenção era de obter rapidamente o registro de distribuição, no entanto sem abrir mão da convicção de retidão dos procedimentos adotados. Entretanto, assim como a apuração no que diz respeito à súbita redução do valor do empreendimento, este não é o momento de analisá-la.
31. Portanto, a meu sentir, deve ser reformada a decisão da SRE que indeferiu o registro de distribuição de quotas do Fundo, para os efeitos de, não havendo outras exigências pendentes, sem concedido referido registro. Neste particular, ainda, deveria a área técnica, sem prejuízo de outras informações que entender pertinentes, exigir a apresentação de todas as demonstrações financeiras e mensais pendentes.
32. Por todo o acima exposto, voto pela reforma da decisão recorrida, devendo, caso não haja outras exigências não cumpridas, ser deferido o registro de distribuição de quotas do Fundo.
33. Do mesmo modo, pelos documentos e informações constantes dos autos, parece devida a reavaliação levada a efeito pelo Administrador (o novo administrador, repita-se), razão pela qual – neste tocante – seria im procedente a reclamação da Prevhav. Contudo, deve-se manter as diligências iniciadas no sentido de se verificar se ocorreu alguma irregularidade na administração do Fundo que acarretou no reconhecimento pelo novo administrador de perda em montante de tal relevo.

É o meu Voto.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2002

Luiz Antonio de Sampaio Campos

Diretor-Relator