

Assunto: Requerimento de alteração na quantidade de quotas constante do registro de distribuição relativo a Fundo de Investimento Imobiliário.

Interessada: Mercúrio S.A. DTVM

Relator: Luiz Antonio de Sampaio Campos

Senhores Membros do Colegiado,

1. Trata-se de requerimento apresentado pela Mercúrio S.A. DTVM ("Mercúrio"), instituição administradora do FII Novo Anhembi ("Fundo") e líder da distribuição de quotas da 1ª emissão deste, sobre a possibilidade de modificação do registro de distribuição pública de quotas do Fundo (ainda em constituição), obtido em 24/05/02, notadamente a respeito da alteração na quantidade de quotas a serem distribuídas.
2. Segundo informa a SRE (fls. 39), as quotas do Fundo foram emitidas ao preço unitário de R\$ 1,00, no montante de R\$ 188.511.253,00, divididas em 22 séries com as datas de integralização diferentes e sucessivas. O Fundo, por sua vez, tem por objetivo a aquisição de fração ideal de 75% de imóvel onde ocorrerá a incorporação e construção de um centro de convenções, pertencendo a fração remanescente à empresa que atua como incorporadora do empreendimento.
3. A construção e incorporação do empreendimento já foram iniciadas pelos atuais proprietários da fração ideal a ser adquirida pelo Fundo, os quais seriam reembolsados pelas despesas efetuadas, após o encerramento da distribuição e autorização para constituição e funcionamento do Fundo.
4. Em virtude de alegadas dificuldades na colocação do saldo de quotas da emissão ainda não subscritas (até o momento teria sido colocado o equivalente a 26,7% do total da emissão, em 753 quotistas), a Mercúrio requereu o cancelamento do saldo de quotas não colocadas, o que acarretaria na redução da participação do Fundo no empreendimento imobiliário a ser explorado (redução da fração ideal de 75% para 45%), preservando-se as demais características do empreendimento. A fração restante seria adquirida por investidores que não desejariam ingressar no Fundo, mas apenas tê-lo como sócio no empreendimento.
5. Segundo a Mercúrio, a proposta seria levada ao conhecimento dos atuais quotistas do Fundo, que poderiam concordar ou discordar da mesma, sendo assegurado no último caso o reembolso dos recursos investidos, na forma do artigo 5º, § 3º, da Instrução CVM nº 205/94.
6. O prazo para colocação das quotas encerrou-se em 20/11/02, tendo, no entanto, a pedido da Mercúrio (fls. 07), e conforme o OFÍCIO/CVM/PTE/Nº 340/2002, (fls. 13), sido suspenso a partir de 29/10/02, até que o presente requerimento seja apreciado pelo Colegiado.
7. Ao analisar o pleito da Mercúrio em seu MEMO/SRE/Nº 262/2002, a SRE ressaltou o seguinte:
 - i. mesmo sendo assegurada a possibilidade de revisão da decisão de investimento pelos atuais quotistas, entende que a proposta da administração do Fundo não deve prosperar, em vista da temeridade de que procedimentos semelhantes se tornem corriqueiros no mercado;
 - ii. o Fundo já contaria com mais de 700 quotistas, que optaram por tal investimento fundados nas premissas e informações apresentadas no prospecto da emissão, inclusive quanto aos fatores de risco;
 - iii. tamanha modificação nas características do empreendimento não foram previstas no prospecto em momento algum;
 - iv. a SRE já teria recebido consultas de investidores que adquiriram quotas do Fundo, indagando sobre o que ocorreria com o mesmo, em vista da modificação de tal porte no projeto original;
 - v. tais investidores ainda estariam pagando o valor de suas quotas subscritas, conforme o cronograma de integralização, mas temerosos sobre os rumos do empreendimento;
8. Assim, a SRE concluiu que o pleito da Mercúrio não deveria prosperar, em razão das substanciais modificações nas condições do registro que advirão de sua proposta.
9. Em 29/11/02, a Mercúrio apresentou nova proposição, onde:
 - i. o Fundo seria majoritário no negócio, somente sendo constituído se for proprietário de mais de 50% do empreendimento;
 - ii. seria exigido dos empreendedores do negócio, os quais informalmente já teriam se comprometido a desenvolvê-lo nos moldes da proposta apresentada à CVM, uma garantia de existência de recursos para conclusão total do empreendimento;
 - iii. estariam evoluindo tratativas junto ao Banco Unibanco S.A. para abertura, em nome dos empreendedores, de uma espécie de Conta Garantida para o negócio até o limite da exposição máxima dos empreendedores, a qual garantiria a existência de recursos para conclusão do empreendimento.
10. A Mercúrio informou que, em 14/11/2002, teria sido remetido a todos os investidores do Fundo correspondência esclarecendo sobre sua situação e a proposta encaminhada a CVM, tendo sido recebidas cerca de 300 ligações telefônicas de investidores do Fundo interessados em obter maiores informações e apenas cerca de 30 investidores teriam manifestado real interesse em desistir do investimento realizado.
11. A GOI-1, através do MEMO/CVM/GOI-1/Nº 0063/2002, informa que vem recebendo diversas consultas por telefone e duas formalizadas, constantes dos Processos CVM nºs RJ2002/5858 e RJ2002/8105, relativas aos procedimentos que deverão adotar os subscritores de cotas do Fundo Imobiliário Novo Anhembi, em face da Mercúrio S.A. não ter conseguido colocar a totalidade das cotas no prazo estipulado. Os reclamantes teriam solicitado um posicionamento da CVM nas seguintes questões:
 - i. se durante a apreciação da matéria por esta Comissão, seria cabível que os subscritores suspendessem os pagamentos sem penalidades posteriores; e
 - ii. se poderiam desistir do investimento, em face da demora na efetivação do mesmo ou da alteração das condições que foram inicialmente pactuadas.

12. Analisados os autos, entendo possível que se defira o pleito ora formulado pela Mercúrio, devendo, no entanto, ser cumpridas algumas exigências que decorrem da aplicação, *mutatis mutandi*, do Parecer de Orientação nº 08/81 ao presente caso concreto.

13. Em sua ementa, diz o citado parecer de orientação:

"Ementa: É inadmissível a homologação de aumento de capital em bases diversas das originalmente estipuladas por ocasião de sua autorização.

A CVM considera inválido o aumento de capital sempre que não houver a colocação da totalidade dos títulos referidos na emissão (Políticas de Divulgação de Informações), **cabendo, portanto, dar aos subscritores, o direito de rever sua decisão** .

Verificando-se a impossibilidade da subscrição integral do aumento de capital, tornar-se-á necessário adotar solução que assegure a manutenção da bilateralidade do negócio, através de deliberação societária, que garanta o direito de os subscritores reexaminarem sua decisão inicial de investimento, à vista das novas circunstâncias." (grifos adotados)

14. Ainda neste particular, lembro que a CVM recentemente submeteu à audiência pública minuta de instrução que regula as operações de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários de emissão de companhias, na qual, em caso de alteração relevante na distribuição, permite-se aos subscritores confirmar o desejo de adquirir os valores mobiliários ofertados num prazo de 5 (cinco) dias da entrega do novo prospecto (art. 26, § 4º da citada minuta).
15. A meu ver, o mesmo procedimento poderia e deveria ser adotado para o caso concreto. A manifestação expressa de concordância dos subscritores somente poderia ser efetivada cinco dias após a entrega do novo prospecto, já revisado pela CVM, de modo a permitir sua atenta leitura pelos interessados, assegurando, dessa forma, que esses investidores possam formar criteriosamente a sua decisão de desistência ou manutenção do investimento. Nesse sentido, seria recomendável à Mercúrio adotar iniciativa para incentivar os subscritores à leitura do prospecto.
16. A Mercúrio assume, em seu requerimento, diversas "premissas" (compromissos, na realidade) que deveriam ser observadas para que a redução seja efetuada (fls. 03/04).
17. Dentre estas premissas, a Mercúrio compromete-se a esclarecer os investidores acerca da situação da distribuição de quotas do Fundo, da nova proposta apresenta e dos riscos a ela inerentes. Uma vez esclarecidos, os investidores poderão rejeitar a proposta de cancelamento das quotas, o que caracterizaria a sua desistência, garantindo-lhes a Mercúrio, na forma do § 3º do art. 5º da Instrução CVM nº 205/94, a devolução dos recursos em caso de desistência (fls. 04, letra F).
18. Posteriormente, a Mercúrio, como resultado de reunião com a área técnica da CVM, modificou a proposta para garantir que o Fundo seja majoritário no negócio, bem como que, no caso de ser aprovada por pelo menos a metade dos investidores, seria exigido dos potenciais investidores interessados em ser sócios do Fundo a apresentação de garantias quanto à conclusão do empreendimento.
19. Quanto a estes ponto, em que pese o entendimento da área técnica, e a fim de garantir maior proteção aos investidores, mas sem que isso represente um obstáculo intransponível à alteração ora requerida, parece-me razoável que a operação seja condicionada à aprovação de mais de dois terços dos subscritores às novas características da oferta, e não somente da metade destes.
20. Apesar de não ter sido prevista a hipótese de distribuição parcial das quotas quando do registro da operação, entendo que os argumentos acostados aos autos pela Mercúrio, juntamente com as condições ora estabelecidas, são suficientes a autorizar que a CVM venha a permitir a alteração da estrutura da operação, desde que, como já acima dito, exija-se o necessário *disclosure* aos investidores e que estes venham a manifestar expressamente a sua concordância ou discordância, sendo que, no caso último, seja lhes garantido a devolução dos valores pagos, na forma do prospecto.
21. No tocante ao questionamento dos investidores, parece-me que não se deve deles exigir que aguardem as providências da Mercúrio de efetivação da nova proposta para manifestar a desistência, caso seja esta a sua decisão. Contudo, a meu ver, caso seja o seu interesse aguardar pela efetivação desta proposta, deveriam continuar a integralizar suas quotas, sob pena de inadimplemento de suas obrigações como subscritores.
22. Por todo o exposto, voto no sentido de se aprovar a redução das quotas a serem distribuídas, desde que a Mercúrio, na forma do que prevê o Parecer de Orientação nº 08/81, no seu próprio requerimento e nas condições ora estabelecidas, devidamente confira aos subscritores a oportunidade de manifestar a sua aceitação ou rejeição da nova proposta, neste último caso, sendo garantida a estes a restituição dos valores pagos, sem prejuízo de outras providências que a área técnica julgar necessárias para a proteção e informação dos investidores.

É o meu Voto.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2002

Luiz Antonio de Sampaio Campos

Diretor-Relator