

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2003/5473

PROCESSO CVM Nº RJ 2002/7017

INTERESSADOS: Arnaldo Curiati

Banco Ouviaest S/A

Celso Minoru Tokuda

CMW Planejamento Imobiliário S/C Ltda. (Abyara)

Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda.

David Assine

Emílio José de Almeida Westermann

Lopes Consultoria de Imóveis Ltda.

Moise Politi

Patrimóvel Consultoria Imobiliária S/A

Rodolfo Schwarz

Samuel Jorge Esteves Cester

ASSUNTO: Apreciação de proposta de Termo de Compromisso

RELATORA: Diretora Norma Jonsen Parente

V O T O

RELATÓRIO

1. Tanto o PAS CVM Nº RJ 2003/5473 como o Processo CVM Nº RJ 2002/7017 tratam de irregularidades relacionadas à colocação pública de quotas de fundos de investimento imobiliários por pessoas não integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, no caso corretores e consultores imobiliários, o primeiro envolvendo o Fundo Água Branca e o segundo o Hospital da Criança, Torre Norte e Rio Atlântica Hotel, todos sob a coordenação do Banco Ourinvest.

2. No caso do PAS, foram imputadas responsabilidades aos proponentes por desrespeito às Instruções CVM Nºs 13/80, artigos 14, parágrafo 1º, e 35, e 205/94, artigos 38 e 39, bem como à Lei nº 6.385/76, artigos 15, 19, parágrafo 4º, e 27-E, redação dada pela Lei nº 10.303/01.

3. Cabe esclarecer de início que, embora no Processo ainda não tenha sido formulada nenhuma acusação, entendeu-se que, por economia processual e dado que as irregularidades praticadas sob a coordenação do Banco Ourinvest são da mesma natureza, poderia ser apresentada apenas uma proposta de Termo de Compromisso.

4. Assim, após ter sido apresentada a proposta no âmbito do PAS pelos respectivos acusados, foi apresentada uma nova proposta, abrangendo também os envolvidos no Processo, no intuito de esclarecer a correta aplicação das normas referentes à distribuição de valores mobiliários, principalmente a distribuição de valores mobiliários com base imobiliária, e estabelecer os parâmetros dentro dos quais deve se dar a atuação de coordenadores, intermediários, inclusive os agentes autônomos de investimento.

5. Na nova proposta de celebração de Termo de Compromisso, os interessados se comprometem a:

a) patrocinar, no prazo de 180 dias a contar da celebração do Termo, a edição de manual de orientação sobre " *as atribuições e competências dos participantes dos processos de colocação de valores mobiliários, em especial quotas de fundo de investimento imobiliário, com ênfase na eventual participação de agentes autônomos de investimento*", que será elaborado por profissional escolhido pela CVM dentre nomes constantes de lista tríplice a ser encaminhada pelos compromitentes e chancelado pela Comissão de Desenvolvimento de Produtos Financeiros com Base Imobiliária da Bolsa de Valores de São Paulo;

b) realizar seminário sobre o assunto tratado no manual com as seguintes características: (i) em local de destaque; (ii) ter a duração de no mínimo 4:00 horas; (iii) ter divulgação em todo o mercado, inclusive junto à ANBID, BOVESPA e ANCOR; e (iv) participação mínima de 50 pessoas;

c) contribuir para a CVM com a importância de R\$150.000,00 a título de ressarcimento por despesas administrativas incorridas no curso do processo e do inquérito.

6. Em sua manifestação, a Procuradoria Federal Especializada da CVM, através de sua Procuradora Federal Milla de Aguiar Vasconcellos Ribeiro, manifestou-se no sentido da inexistência de óbice legal à aceitação da proposta por preencher as condições previstas pela Lei nº 6.385/76 e pela Deliberação CVM Nº 390.

7. Eu seu despacho, que contou com o "De acordo" do Procurador-Chefe Henrique de Rezende Vergara, a Subprocuradora-Chefe da GJU-1 Julya Sotto Mayor Wellisch, por sua vez, entendeu que a celebração do Termo nos autos do PAS não poderia produzir efeitos no Processo CVM Nº RJ 2002/7017 que, apesar de tratar de fatos de natureza semelhante – venda de quotas de fundos de investimento imobiliário por pessoas não autorizadas –, também abrange a possível prática de atos violadores da Instrução CVM Nº 8/79 (fls. 536).

8. Lembra, ainda, que somente em casos excepcionais, em que, por exemplo, os processos forem conexos e que deveriam estar incluídos em um só procedimento, o Termo de Compromisso celebrado nos autos de um processo poderá suspender outro. E conclui que a letra do parágrafo 5º do artigo 11 da Lei nº 6.385/76, embora admita a celebração de Termo antes mesmo da instauração do processo administrativo sancionador, não parece permitir que apenas uma proposta de ajustamento de conduta ponha fim a vários processos administrativos.

FUNDAMENTOS

9. A Lei nº 6.385/76, ao permitir a celebração de Termo de Compromisso, estabeleceu as seguintes condições no parágrafo 5º do artigo 11:

"Art. 11 -

§ 5º - A Comissão de Valores Mobiliários poderá suspender, em qualquer fase, o procedimento administrativo, se o indiciado ou acusado assinar termo de compromisso, obrigando-se a:

I – Cessar a prática de atividades ou atos considerados ilícitos pela Comissão de Valores Mobiliários; e

II – Corrigir as irregularidades apontadas, inclusive indenizando os prejuízos."

10 Por sua vez, o *caput* do artigo 9º da Deliberação CVM Nº 390/2001, aplicável ao caso, uma vez que a proposta é anterior à Deliberação CVM Nº 486 de 17.08.2005, ao dispor sobre a apreciação da proposta de celebração de Termo de Compromisso pelo Colegiado, estabelece também o seguinte:

"Art. 9º - A proposta de celebração de termo de compromisso será submetida à deliberação do Colegiado, que considerará, no seu exame, a oportunidade e a conveniência na celebração do compromisso, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto."

11. No caso, tendo em vista que os atos considerados ilícitos cessaram e que aparentemente também não há prejuízos passíveis de indenização a investidores, parece-me que a proposta de realização do estudo, bem como de seminário, é de grande utilidade e atende ao requerido pela lei, na medida em que visa esclarecer a forma correta de distribuição de quotas de fundos imobiliários, produto que, por representar uma novidade para o setor, tem suscitado dúvidas no mercado.

12. Assim, considerando que os acusados não possuem antecedentes, entendo que a proposta, além de ser oportuna e conveniente, se revela adequada e se encontra em condições de ser aceita.

13. Entretanto, sugiro que sejam feitas as seguintes alterações na proposta apresentada:

a) primeiramente, seja realizado seminário sobre "as atribuições e competências dos participantes dos processos de colocação de valores mobiliários, em especial quotas do fundo de investimento imobiliário, com ênfase na eventual participação de agentes autônomos de investimento";

b) posteriormente, seja elaborado o manual de orientação sobre a matéria, contendo as conclusões do seminário e sugestões para o aprimoramento da regulamentação vigente, a ser elaborado por profissional escolhido pelos compromitentes e chancelado pela Comissão de Desenvolvimento de Produtos Financeiros com Base Imobiliária da Bolsa de Valores de São Paulo;

c) alterar a redação do item "e" para: "pagar à CVM a importância de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a título de multa por terem adotado procedimentos que deram margem a dúvidas e à abertura dos processos."

d) alterar a redação do item 4 para: "As informações atinentes ao cumprimento deste Termo de Compromisso serão dirigidas à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE."

14. Entendo prejudicada a questão levantada pela PFE de que a acusação do referido Processo CVM Nº RJ 2002/7017 não se limita à venda de quotas de fundos de investimento imobiliário, diante do despacho da Superintendência de Relações com o Mercado e Intermediários - SMI de 27.01.2003 (verso da folha de despachos) no sentido de que "*Em razão da sistemática adotada nos negócios – leilões com ampla divulgação -, entendo que está afastada a hipótese de criação de condições artificiais de preço*". Por isso, não há qualquer restrição para a celebração do presente Termo de Compromisso.

CONCLUSÃO

15. Ante o exposto, **VOTO** pela aprovação da proposta de celebração de Termo de Compromisso nas condições acima.

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2005.

NORMA JONSEN PARENTE

DIRETORA-RELATORA