

Interessados: Gafisa S.A. e José Souza do Nascimento

Assunto: Obrigação de envio de comunicado ao mercado.

Diretor Relator: Marcos Barbosa Pinto

Relatório do Caso

1. Em 20 de dezembro de 2006, José Souza do Nascimento protocolizou reclamação em que denunciou a Gafisa S.A. ("Gafisa") por infração ao dever de informar o mercado.
2. Segundo o reclamante, o Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias datado de 17 de fevereiro de 2006 ("Prospecto") omitiu informações relacionadas a processos judiciais que estariam em curso contra a Gafisa.
3. Tais processos questionavam a titularidade de imóveis sobre os quais situavam-se empreendimentos da Gafisa e, de acordo com o reclamante, constituíam contingências que deveriam ser informadas ao mercado ⁽¹⁾.
4. Em 18 de janeiro de 2007, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários ("SRE") solicitou à Gafisa esclarecimentos em relação à denúncia efetuada pelo reclamante ⁽²⁾.
5. Em correspondência datada de 22 de dezembro de 2007, a Gafisa afirmou que as referidas contingências judiciais não existiam, pois seriam objeto de ações judiciais cujas sentenças já haviam transitado em julgado. Por esse motivo, nenhuma informação a esse respeito constou no Prospecto ⁽³⁾.
6. Após verificar a consistência dessa informação, a SRE entendeu não haver contingências judiciais pendentes de divulgação pela Gafisa ⁽⁴⁾.
7. Em 25 de maio de 2007, o reclamante juntou aos autos certidão que atesta decisão administrativa proferida pela Procuradoria Geral do Estado de Amazonas. Essa decisão reconhece a invalidade do registro dos mesmos imóveis e insta o reconhecimento judicial da nulidade desses registros ⁽⁵⁾.
8. Na mesma ocasião, o reclamante requereu que a CVM investigasse se havia ou não obrigação da Gafisa de divulgar essa nova informação ao mercado.
9. Em 20 de agosto de 2007, a Superintendência de Relações com Empresas ("SEP") requereu que a Gafisa se manifestasse sobre a nova solicitação do reclamante, notadamente a respeito da certidão apresentada. A SEP requereu, ainda, que o reclamante enviasse sua resposta pelo Sistema IPE, na categoria "Comunicando a Mercado", tipo "Esclarecimentos sobre Consultas CVM/Bovespa" ⁽⁶⁾.
10. A Gafisa não apresentou o comunicado ao mercado requerido. Ao invés disso, encaminhou à CVM, em 28 de agosto de 2007, petição na qual alegava não concordar com a necessidade de manifestação pública da companhia a respeito da decisão administrativa proferida pela Procuradoria Geral do Estado do Amazonas.
11. Em sua manifestação, a companhia reiterou que a regularidade dos registros imobiliários, objeto da decisão administrativa, já havia sido reconhecida por decisão judicial transitada em julgado e que, portanto, não havia informação a ser divulgada ao mercado, pelo que encaminhava recurso "contra o entendimento preliminar dessa autarquia de se tratar de fato relevante" ⁽⁷⁾.
12. Em 13 de setembro de 2007, por meio do OFÍCIO/CVM/SEP/GEA-3/Nº704/07, a SEP esclareceu que em seu ofício anterior, não solicitou a publicação de fato relevante, mas sim a manifestação da companhia pelo Sistema IPE. Na mesma oportunidade, a SEP reiterou a referida solicitação ⁽⁸⁾.
13. Em 18 de setembro de 2007, a companhia afirmou, entre outras alegações, que divulgar, seja por que meio for, as atitudes do reclamante seria dar a elas um valor que não possuem, sem disso decorresse qualquer benefício para os acionistas ou para o mercado. Nessa ocasião, a companhia também reiterou o pedido de exame do recurso encaminhado à CVM em 28 de agosto de 2007 contra a decisão que determinou sua manifestação através do Sistema IPE.
14. Em 30 de outubro de 2007, após obter informações adicionais junto à companhia sobre os valores dos terrenos em questão, a SEP decidiu pela manutenção da decisão recorrida ⁽⁹⁾.
15. Uma vez designado relator do processo, encaminhei novo ofício à companhia, em 20 de maio de 2008, pelo qual solicitei diversos

esclarecimentos [\(10\)](#).

16. Em resposta datada de 4 de junho de 2008, a Gafisa esclareceu que: [\(11\)](#)

- i. os imóveis não constam e nunca constaram no patrimônio da companhia ou de qualquer de suas controladas ou coligadas;
- ii. os imóveis pertencem a empresas que firmaram contratos de parceria imobiliária com sociedades do grupo econômico da Gafisa;
- iii. o valor contábil dos empreendimentos implementados sobre os imóveis representa menos de 1% do ativo consolidado da Gafisa;
- iv. a Gafisa é terceiro de boa-fé em relação em relação a disputa pela propriedade das terras, razão pela qual eventual declaração de nulidade não ocasionará impactos financeiros sobre ela.

É o relatório.

Voto do Relator

1. Concordo com a decisão da SRE, que entendeu não ter havido infração ao dever de informar por ocasião da publicação do Prospecto. Discordo, entretanto, da decisão da SEP, que determinou o envio de comunicado ao mercado.
2. Estou de acordo com a primeira decisão, pois:
 - i. a discussão judicial entre as partes originais do processo está encerrada, com formação de coisa julgada;
 - ii. se há coisa julgada, não há contingência; e
 - iii. se não há contingência, não há informação a ser divulgada em prospectos ou demonstrações financeiras.
3. Não estou de acordo com a segunda decisão, pois os seguintes argumentos adicionais da Gafisa me parecem razoáveis e convincentes:
 - i. existem decisões judiciais transitadas em julgado contrárias à pretensão do reclamante;
 - ii. é baixa a probabilidade de declaração judicial da nulidade dos registros dos imóveis, tendo em vista as decisões judiciais anteriores;
 - iii. eventual declaração de nulidade não terá impacto direto imediato sobre a Gafisa, pois ela não é proprietária dos imóveis;
 - iv. a Gafisa é terceiro de boa-fé em relação à disputa, o que a protege contra possíveis impactos financeiros indiretos de eventual declaração de nulidade;
 - v. os empreendimentos realizados nos imóveis em questão têm valor contábil inferior a 1% do ativo consolidado da Gafisa; e
 - vi. eventuais impactos financeiros indiretos só ocorrerão após um longo processo judicial, o que reduz ainda mais o seu valor esperado presente.
4. Entendo, portanto, que, neste caso específico, em que pesem os argumentos da SEP, não há razão para exigir o envio da resposta da companhia pelo Sistema IPE, pois não vislumbro nos autos informação cujo conteúdo deva, por imposição legal ou normativa, ser divulgado nos sites da CVM e da BOVESPA.

É como voto.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2008.

Marcos Barbosa Pinto

[\(1\)](#) Cf. fl. 07.

[\(2\)](#) Cf. OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº 95/2007, fl. 1.426.

[\(3\)](#) Cf. fls. 1.473 a 1.477 e 1.484.

[\(4\)](#) Cf. Manifestação da SRE, fls. 1.499 e 1.500.

[\(5\)](#) Cf. fls. 1.736 a 1.740 e 1.861.

[\(6\)](#) Cf. OFÍCIO/CVM/SEP/GEA-3/Nº 653/07, fl. 1.885.

[\(7\)](#) Cf. fls. 1.888 e 1.889.

[\(8\)](#) Cf. OFÍCIO/CVM/SEP/GEA-3/Nº 653/07, fl. 1.885.

[\(9\)](#) Cf. RA/CVM/SEP/GEA-3/Nº 059/07, fls. 2.017 a 2.025.

[\(10\)](#) OFÍCIO/CVM/DMP/Nº 001/08, fl. 2.097.

[\(11\)](#) Fl. 2.100.