

**Interessado:** Luiz Eduardo Auricchio Bottura

**Assunto:** Recurso contra entendimento da SEP a respeito de reclamação acerca de alegada omissão de risco relacionado ao empreendimento Golf Village, constante no prospecto da oferta pública inicial da Tecnisa S.A.

**Diretor-relator:** Aleksandro Broedel Lopes

#### Relatório

1. Em 28/04/08, Luiz Eduardo Auricchio Bottura ("Reclamante") protocolou reclamação ("primeira reclamação") contra a Tecnisa S.A. ("Tecnisa") alegando, resumidamente, o seguinte:
  - a. Teria sido impedido de participar da Assembléia Geral da Tecnisa S.A. ("Tecnisa"), realizada em 18/04/08, embora estivesse munido de procuração outorgada pela sociedade ECO Aluguel de Imóveis Próprios Ltda., acionista da Tecnisa;
  - b. Quando da realização da Assembléia, foi abordado no prédio da Tecnisa S.A. por vários advogados, oficiais de justiça e policiais, o que o Reclamante considerou uma tentativa da Tecnisa de intimidar um "investidor questionador";
  - c. A Tecnisa, em seu Prospecto de Distribuição Pública de Ações, deixou de informar que sua participação na sociedade Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Golf Village") estava sendo questionada em ação judicial<sup>[1]</sup>, em que se discute a nulidade da aquisição, pela Tecnisa, de ações da Golf Village;
  - d. O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Golf Village seria "o mais importante de longe dentro da carteira da empresa [Tecnisa]".
2. Instada a se manifestar, a Tecnisa S.A., em 08/08/08, afirmou que:
  - a. O Reclamante não era legitimado para participar da Assembléia Geral da Tecnisa, pois não era acionista, nem atendia a qualquer dos requisitos do parágrafo 1º do artigo 126 da Lei 6.404/76<sup>[2]</sup>, para ser representante de acionista;
  - b. O Reclamante foi abordado por advogados, policiais e oficiais de justiça em decorrência de "diversos processos administrativos e judiciais <sup>[3]</sup> movidos por terceiros que, presumindo que o Reclamante estaria presente na Assembléia Geral Ordinária da Tecnisa S.A., alertaram as autoridades competentes";
  - c. A medida judicial a que o Reclamante se refere não expõe a Tecnisa a risco. Trata-se de ação proposta por SPPatrim Administração e Participações Ltda. ("SPPatrim") em face de Bueno Netto Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bueno Netto") e demais acionistas da Golf Village, que envolve a seguinte discussão:
    - i. a SPPatrim alega ser sócia oculta de uma sociedade em conta de participação ("SCP"), da qual a Bueno Netto seria sócia ostensiva, cujo objeto seria deter participação na Golf Village;
    - ii. em decorrência da SCP, a SPPatrim alega ter direito de preferência na aquisição de ações da Golf Village, direito este que teria sido violado quando da admissão da Tecnisa S.A. na sociedade.
    - iii. a Tecnisa, por sua vez, entende que a ação proposta pela SPPatrim não tem fundamento jurídico algum, seja porque "não existe no sistema normativo pátrio qualquer dispositivo legal que assegure ao sócio oculto de uma SCP o direito de preferência na subscrição de ações de uma sociedade da qual a sócia ostensiva participe", seja porque "o ingresso da Tecnisa na mencionada sociedade não se deu por meio de aquisição de ações, como sugerido pela reclamação apresentada, mas, sim, por meio de subscrição de novas ações";
  - d. Por fim, "do ponto de vista comercial, tal empreendimento não tem mais relevância para a Tecnisa porque a companhia exerceu o seu direito de retirada da Golf Village, conforme fato relevante divulgado em 14/03/08."
3. Em 09/02/09, a Superintendência de Relações com Empresas ("SEP") enviou resposta ao Reclamante, nos seguintes termos:
  - a. Não há indícios de irregularidades no impedimento do Reclamante de participar da Assembléia da Tecnisa, pois o Reclamante, conforme a procuração apresentada à Tecnisa e sua própria qualificação nos autos, é engenheiro e, portanto, não atende aos requisitos do artigo 126 da Lei 6.404/76 para representar acionista;
  - b. Com relação à omissão de informações, não existe a necessidade de divulgação ao mercado, pela Tecnisa S.A., de riscos que envolvam a Golf Village, pois a Tecnisa exerceu o direito de retirada da referida sociedade, inclusive divulgando sua saída por meio de fato relevante publicado em 14/03/08.
4. Em 20/08/09, o Reclamante apresentou nova reclamação ("segunda reclamação"), alegando que a Tecnisa ainda era acionista da Golf Village. Assim, a Tecnisa estaria transmitindo ao mercado afirmação falsa, tanto no fato relevante de 14/03/08, quanto nas informações trimestrais de 30/06/09. A Tecnisa teria celebrado um acordo para reaver os recursos investidos na Golf Village, que, por sua vez, teria dado um terreno como garantia da dívida com a Tecnisa. Entretanto, tal garantia seria simulada, pois o terreno pertenceria à Eletropaulo e a sua titularidade estaria sendo questionada na Justiça paulista.
5. Sobre a segunda reclamação, a Tecnisa apresentou resposta em 30/09/09, afirmando que:
  - a. Conforme matrícula atualizada do imóvel (fls. 612 a 620), a propriedade do imóvel foi transferida de Eletropaulo para a Golf Village e, em momento posterior, o mesmo imóvel foi alienado fiduciariamente à Tecnisa S.A.;
  - b. O referido imóvel não é objeto de ação judicial, conforme documento anexado pelo próprio Reclamante junto com suas alegações (fls. 583 a 593).
6. Em 12/11/09, o Reclamante apresentou outra reclamação ("terceira reclamação") contra a Tecnisa S.A., afirmando que a Golf Village juntou, em 17/09/09, cópia do seu livro de acionistas em agravo no TJSP<sup>[4]</sup>, que demonstraria que a Tecnisa ainda seria acionista da Golf Village (fl. 736).
7. Em 10/02/10, a SEP oficiou ao Reclamante e à Tecnisa, manifestando, a respeito da segunda reclamação, o entendimento de que a Tecnisa

comprovou suas alegações e, portanto, não assiste razão ao Reclamante; e, com relação à terceira reclamação, a área técnica entendeu que os fatos apresentados não acrescentavam nada de novo ao que já havia sido argumentado.

8. Em 14/06/10, o Reclamante apresentou recurso intempestivo ao Colegiado, alegando, em síntese, que:
  - a. Conforme liminar deferida em ação [5] na qual a Tecnisa é Ré, foi determinado o arrolamento de 30% das ações ordinárias da Golf Village em nome da Bueno Netto, ou, não sendo as primeiras encontradas, em nome da própria Golf Village. Isso demonstraria que "o assunto em debate está muito longe de uma solução";
  - b. O empreendimento Golf Village, avaliado em 1,7 bilhões de reais, representava 40% dos lançamentos futuros da Tecnisa e foi um dos grandes chamarizes para os investidores quando da oferta pública inicial da empresa. O Golf Village "aumentou significativamente o preço médio de venda do metro quadrado de área construída no portfólio do IPO da Tecnisa, impactando profundamente a sua margem e lucro esperado";
  - c. A alienação do terreno como garantia do reembolso das ações da Tecnisa na Golf Village é fraudulenta, pois o terreno foi vendido pela Eletropaulo à Golf Village por R\$ 11.638.580,44 e, no mesmo dia, alienado à Tecnisa por R\$ 50.000.000,00;
  - d. "Há, hoje, dezessete inquéritos policiais investigando diversos supostos crimes" que teriam sido cometidos para encobrir, inicialmente, a entrada da Tecnisa na Golf Village por meio de aquisição de ações e, posteriormente, a falsa saída da Tecnisa.
9. Em 22/06/10, o Reclamante apresentou requerimento de juntada de contrato de compra e venda de todos os terrenos adquiridos pela Golf Village, alegando que o terreno dado em garantia à Tecnisa ocupa uma pequena fração da área total dos terrenos, que valem, juntos, cerca de R\$ 80.000.000,00. Isto demonstraria o caráter fraudulento da alienação fiduciária.
10. Sobre o recurso, a Tecnisa S.A. afirmou, em 17/08/10, o seguinte:
  - a. A decisão liminar citada pelo Reclamante foi revogada por sentença [6] publicada no Diário Oficial em 13/05/10. O processo foi julgado extinto por carência de condições da ação;
  - b. O prospecto da Oferta Inicial da Tecnisa não traz qualquer compromisso relativo à manutenção de um determinado preço médio por metro quadrado para venda e/ou imóveis futuros. Há, pelo contrário, diversos esclarecimentos sobre estimativas; e
  - c. A Tecnisa desconhece a existência de qualquer inquérito policial relacionado à sua participação na Golf Village e entende que não procedem as afirmações do Reclamante, que "apenas lista condutas por ele imaginadas, relacionando artigos do Código Penal" e não fornece os números dos autos ou as delegacias nas quais, supostamente, tramitariam as investigações apontadas.
11. Em ofício enviado em 20/08/10, a SEP solicitou ao Reclamante os números dos inquéritos policiais a que se refere o recurso apresentado, identificando as varas criminais em que estariam em trâmite, o objeto das investigações e o autor das denúncias. O prazo para apresentação das informações era de 5 dias. Em 01/09/10, o Reclamante apresentou manifestação requerendo dilação do prazo para 120 dias. Em 10/09/10, a SEP indeferiu a solicitação do Reclamante de dilação de prazo, por entender ser o prazo de 5 dias suficiente para a apresentação das informações solicitadas.
12. Ato contínuo, em 10/09/10, a SEP oficiou a Tecnisa solicitando esclarecimentos específicos quanto à alegação do Reclamante de que a Golf Village teria comprado imóvel por cerca de R\$ 11.638.580,44 e o teria alienado fiduciariamente, no mesmo dia, por R\$ 50.000.000,00 à Tecnisa.
13. Em resposta de 15/09/10, a Tecnisa alegou que o valor pago pela Golf Village à Eletropaulo pelo imóvel consta de Promessa de Compra e Venda celebrada em 24/01/03, não refletindo, portanto, o valor de mercado do imóvel em 12/06/09, dia em que foi alienado fiduciariamente.
14. Antes de submeter o recurso ao Colegiado, a SEP, em análise de 17/09/10, fez as seguintes ponderações:
  - a. A documentação apresentada pela Tecnisa comprovou suas alegações, tanto com relação ao valor da alienação fiduciária do imóvel (fls. 2274/2344), quanto com relação à revogação da decisão liminar mencionada pelo Reclamante (fl. 2345);
  - b. Já o Reclamante, além de não apresentar as informações requeridas sobre os inquéritos policiais, fez pedido irrazoável de dilação de prazo e apresentou uma série de documentos que não guardam relação com o presente processo. Esse tipo de comportamento demonstra a irresponsabilidade da postura do Reclamante, seja fazendo alegações repetidas de forma constante, demandando inutilmente os recursos da CVM, seja fazendo alegações que se comprovam inverídicas em momento seguinte. O recurso apresentado é outra demonstração dessa postura, pois foi protocolado em 15/06/10, alegando a existência de decisão liminar a qual, em 04/05/10, já havia sido revogada.
15. Com a manifestação final da SEP, o pleito de Luiz Eduardo Auricchio Bottura foi submetido à apreciação do Colegiado da CVM.

É o relatório.

#### Voto

1. Inicialmente, conforme se verifica dos autos, o Reclamante levou mais de quatro meses para apresentar o recurso contra a decisão da SEP. A intempestividade, *per se*, é motivo para a rejeição do recurso. Nesse caso, em particular, demonstra também a falta de cuidado do Reclamante nas suas manifestações perante esta autarquia.
2. Com efeito, o Reclamante modificou o objeto de seu pedido por diversas vezes. Resumidamente: (i) na "primeira reclamação", o foco era o problema de acesso à Assembleia Geral da Tecnisa, realizada em 18/04/08, e a suposta ausência, em seu Prospecto de Distribuição Pública de Ações da Tecnisa, de informações acerca da participação na sociedade Golf Village; (ii) na "segunda reclamação", o Reclamante mencionou supostas afirmações falsas ao mercado, por parte da Tecnisa, em fato relevante de 14/03/08 e nas informações trimestrais de 30/06/09, além de questionar a titularidade de terreno que teria sido dado em garantia pela Golf Village à Tecnisa; (iii) na "terceira reclamação", o Reclamante procurou demonstrar, sem sucesso, que a Tecnisa ainda seria acionista da Golf Village.
3. Finalmente, em seu recurso, o Reclamante apontou a existência de medida liminar que, conforme se verificou posteriormente, já havia sido revogada, juntamente com a extinção do processo judicial respectivo. Aduziu, ainda, fraude na alienação do terreno como garantia do reembolso das ações da Tecnisa na Golf Village, fazendo alusão a valores apurados em datas distintas (24/01/03, quando realizada uma Promessa de Compra e Venda entre a Golf Village e a Eletropaulo, e 12/06/09, quando foi alienado fiduciariamente). Alegou, por fim, existirem uma série de "inquéritos policiais", sem apresentar quaisquer concretas sobre tais medidas.
4. De pronto, é possível reconhecer a "irresponsabilidade da postura do Reclamante", conforme apontou a SEP. Pior do que isso. Além de realizar alegações incoerentes e sem qualquer fundamento, conforme paciente e cuidadosamente apurou a SEP, algumas das afirmações se mostraram,

ao final, inverídicas.

5. Assim, notadamente em razão da intempestividade, entendo que o recurso do Reclamante deva ser rejeitado de plano, sem a análise do mérito das reclamações apresentadas.

É como voto.

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2011.

Alexsandro Broedel Lopes

Diretor-relator

[1] Processo 583.00.2007.251331-2, em trâmite na 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo.

[2] Art. 126. As pessoas presentes à assembléia deverão provar a sua qualidade de acionista, observadas as seguintes normas: (...)

§ 1º O acionista pode ser representado na assembléia-geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da companhia ou advogado; na companhia aberta, o procurador pode, ainda, ser instituição financeira, cabendo ao administrador de fundos de investimento representar os condôminos.

[3] Fl. 442.

[4] Agravo de Instrumento nº 678.644-4/3

[5] Ação nº 022.08.000222-8 (cf. fl. 1472)

[6] Fl. 2345.