

**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 12/2009**

RELATÓRIO

1. Trata-se de propostas de Termo de Compromisso apresentadas pelos acusados no âmbito do Processo Administrativo Sancionador CVM nº 12/2009, instaurado com a finalidade de apurar "eventuais irregularidades praticadas no âmbito da oferta pública de distribuição da primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da CSA – Companhia Securitizadora de Ativos, no ano de 2004". (Relatório da Superintendência de Processos Sancionadores – SPS e da Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM às fls. 1092/1157)

Dos Fatos

2. Em **06.01.04**, a CSA – Companhia Securitizadora de Ativos obteve, no âmbito do Processo CVM nº RJ2004/104, o registro provisório de oferta pública de distribuição da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, cujas características eram as seguintes: (parágrafo 46 do Relatório da SPS/PFE)

- Emissão dos Certificados: 05.01.04;

- Quantidade: 12 certificados;

- Valor Unitário: R\$ 500.000,00;

- Valor Global da Série: R\$ 6.000.000,00;

- Cláusula de reajuste: IGPM;

- Primeiro Pagamento em 05.02.06;

- Agente Fiduciário: Pavarini DTVM Ltda.;

- Registro na CETIP: BCSA-A001.

3. O referido registro provisório foi concedido mediante a comunicação da emissora, formulada por meio eletrônico, nos termos do art. 5º da Instrução CVM nº 284/98, vigente à época. O art. 6º da mesma norma, por sua vez, dispunha que o registro definitivo da distribuição pública deveria ser solicitado pela companhia securitizadora até o trigésimo dia do mês subsequente à negociação dos CRI. (parágrafos 47 e 48 do Relatório da SPS/PFE)

4. Em **28.01.04**, a Gestão Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda. ("**Gestão Arquitetura**") emitiu 12 (doze) Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, decorrentes do contrato de compra e venda de uma gleba de terras, sem benfeitorias, localizada onde seria construído um condomínio residencial composto de 99 (noventa e nove) unidades autônomas, denominado "Condomínio Tancredo Neves", totalizando o montante de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). O contrato envolvia a Gestão Arquitetura, como vendedora, e a Almeida Lopes Consultoria, Empreendimentos e Participações S/C Ltda. ("**Almeida Lopes**"), como compradora. Essas CCI, uma vez cedidas à CSA, foram usadas para lastrear sua 1ª emissão de CRI. (parágrafo 2º do Relatório da SPS/PFE)

5. Todavia, destaca-se que, segundo a Escritura de Venda e Compra e a Escritura de Promessa de Venda e Compra registradas no RGI, somente em **03.02.04**, portanto, posteriormente à data de emissão das CCI, a Gestão Arquitetura comprou a gleba de terras de uma construtora, pelo valor de R\$ 336.600,00 (trezentos e trinta e seis mil e seiscentos reais), e prometeu vendê-la à Almeida Lopes, pelo preço de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), juntamente com as 99 unidades residenciais autônomas a serem construídas. (parágrafos 4º e 242 do Relatório da SPS/PFE)

6. Em **05.02.04**, foi requerido a esta CVM o registro definitivo da distribuição pública, nos termos do citado art. 6º da Instrução CVM nº 284/98. Tal pedido originou a expedição, pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE), de ofício de exigências à CSA, bem como ofício de esclarecimentos ao agente fiduciário da emissão, Pavarini DTVM Ltda. ("**Pavarini**"), sobre a observância de seus deveres, notadamente quanto à discrepância entre o valor venal (R\$ 216.562,85) do imóvel objeto da transação de compra e venda imobiliária e o volume da emissão de recebíveis imobiliários (R\$ 6.000.000,00).

7. Não obstante os esclarecimentos apresentados pela Pavarini, a área técnica expediu Solicitação de Inspeção, tendo a Superintendência de Fiscalização Externa – SFI apurado o que se segue: (parágrafos 6º a 10 do Relatório da SPS/PFE)

*"(a) a Pavarini não relatou que as escrituras de compra e venda e de alienação fiduciária referiam-se apenas à venda da gleba de terras, sem benfeitorias, e não ao Condomínio Tancredo Neves, nem que na escritura de alienação fiduciária em garantia constava que a emitente das CCI havia sido a Almeida Lopes e não a Gestão:[\[1\]](#)*

*(b) o agente fiduciário não realizou exames suficientes na documentação integrante do Termo de Securitização que o permitisse atestar a veracidade das informações contidas nesse instrumento, bem como a qualidade da garantia prestada;*

*(c) a CSA apresentou documentos evidenciando que o montante da operação seria de R\$ 6.000 mil, o custo total do empreendimento seria de R\$ 5.195 mil e o lucro do empreendedor, a Gestão, seria de R\$ 805 mil;*

*(d) as dependências físicas da Almeida Lopes (...) constante dos dados da empresa junto à Secretaria de Receita Federal, não foram localizadas, em infração ao disposto no art. 8º, inciso II, da MP nº 2.223/01, convertida na Lei nº 10.931/04, a qual determina que nas CCI deve constar o endereço do devedor."*

8. Em **04.06.04**, data final para o atendimento das exigências efetuadas pela SRE para a obtenção do registro definitivo, a CSA alegou motivos alheios à sua vontade para o não cumprimento de várias exigências, relacionadas a registros e averbações no Registro Geral de Imóveis (RGI). Adicionalmente, informou que R\$ 4,6 milhões do volume total de R\$ 6 milhões já haviam sido integralizados e, desse montante, R\$ 1,5 milhão já teria sido utilizado no empreendimento imobiliário Condomínio Tancredo Neves. (parágrafo 11 do Relatório da SPS/PFE)

9. Em 15.06.04, a CSA solicitou a interrupção do prazo de análise por 20 dias, pedido este deferido em 17.06.04. Em **08.09.04**, a CSA comunicou à CVM a desistência do pedido de registro de oferta pública de distribuição dos CRI de sua 1ª emissão, tendo posteriormente encaminhado a documentação comprobatória do resgate e cancelamento dos CRI colocados no mercado[\[2\]](#), conforme determinado pela área técnica. (parágrafos 12 a 14 do Relatório da SPS/PFE)

10. Uma vez instaurado Inquérito Administrativo para apurar as eventuais irregularidades praticadas no âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª emissão de CRI da CSA, verificou-se que, em verdade, o registro da alienação fiduciária do empreendimento imobiliário no RGI — única garantia real entre as três garantias constantes do Termo de Securitização de Recebíveis assinado em 03.02.04[\[3\]](#) — não foi efetuado em função da necessidade de adequação de

diversas cláusulas da Escritura às exigências da Lei nº 9.517/97, e não de motivos alheios à vontade da CSA, conforme por esta alegado. (parágrafos 100 a 103 e 248 do Relatório da SPS/PFE)

11. Com relação à participação da sociedade Almeida Lopes, apurou-se que teria sido convidada pela Gestão Arquitetura para participar do processo de securitização de recebíveis, envolvendo a construção do Condomínio Tancredo Neves, apenas para figurar como compradora das 99 (noventa e nove) unidades individuais a serem construídas, não tendo a Almeida Lopes comprovado sua capacidade de sustentar o fluxo financeiro de pagamentos que lastreava a emissão. Tal fato seria confirmado em razão de a própria Gestão Arquitetura ter prestado fiança em nome da Almeida Lopes nos seguintes documentos: Instrumento de Cessão de Recebíveis Imobiliários sob Regime Fiduciário, Instrumento de Cessão de Créditos e Outras Avenças e Instrumento Particular de Re-Ratificação de Cessão de Créditos e Outras Avenças, todos celebrados em 03.02.04. Ademais, ressaltou a SPS/PFE que, em inspeção realizada pela SFI, as instalações físicas da Almeida Lopes sequer foram encontradas. (parágrafo 257 do Relatório da SPS/PFE)

12. No entender da SPS/PFE, restaria caracterizada a violação do disposto no art. 6º, III, da Instrução CVM nº 284/98 [4] (então vigente) por parte dos diretores da CSA à época, Srs. **André Arcoverde de Albuquerque Cavalcanti** e **Maurício Kameyama**, na medida em que não foram observados os requisitos estabelecidos na Lei nº 9.514/97, consoante se constata da Nota de Devolução efetuada pelo Oficial do RGI de São José dos Campos – SP. Ressalta-se ainda que as CCI foram emitidas antes da celebração do contrato de compra e venda da gleba de terras onde seria construído o Condomínio Tancredo Neves e que o Termo de Securitização de Créditos foi elaborado sem que tivesse sido devidamente registrada a Alienação Fiduciária do imóvel dado como garantia. (parágrafo 258 do Relatório da SPS/PFE)

13. Nesse tocante, dispôs ainda a acusação:

*"259. Constata-se, ainda, que os diretores da CSA, André Arcoverde e Maurício Kameyama, além de não se certificarem de que as informações prestadas ao mercado, quando da oferta pública de distribuição, eram verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, o que permitiria que os investidores tomassem uma decisão fundamentada a respeito da oferta, também omitiram do mercado a informação de que a garantia da alienação fiduciária ainda não havia sido registrada no competente Registro de Imóveis, violando, portanto, direta e frontalmente, o art. 9º da Instrução CVM nº 284/98 – que estabelece a responsabilidade dos administradores da companhia securitizadora pela veracidade, consistência e suficiência das informações fornecidas ao mercado e à CVM – assim como o art. 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. [5] Tal conduta é, aliás, considerada infração grave, para os efeitos do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, na forma do art. 59, inciso V, da Instrução CVM nº 400/03."*

14. Em relação aos membros do Conselho de Administração da CSA, observou-se que o Estatuto Social da companhia prevê, em seu art. 22, item "c", que é competência do Conselho a fiscalização da gestão dos diretores, o exame dos livros e papéis da companhia e a solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração. Além disso, salientou-se o dever dos administradores de companhias abertas, decorrente do disposto no art. 153 da Lei nº 6.404/76, de se manter informados a respeito dos negócios sociais. (parágrafo 265 do Relatório da SPS/PFE)

15. Para a SPS/PFE, não obstante as alegações em sentido contrário, fato é que a citada emissão de recebíveis já constava das Notas Explicativas de 31.12.03[6], parecendo improvável que o detalhamento em Notas Explicativas da primeira operação de securitização de recebíveis realizada pela CSA fosse desconhecida dos membros de seu Conselho de Administração, Srs. **Alessandro Poli Veronezzi**, **Miguel Ethel Sobrinho** e **Cláudio Augusto Mente**, órgão estatutário que tem a atribuição legal específica de manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria. Cabe notar que em suas declarações prestadas à CVM, Alessandro Veronezzi afirmou que mantinha contatos semanais com André Arcoverde para que este relatasse a prospecção de novos negócios. Cláudio Mente, por sua vez, não apenas sabia da existência do processo como dele participou, ao menos em parte, visto que após sua assinatura no Termo de Securitização de Recebíveis como testemunha. (parágrafo 278 do Relatório da SPS/PFE)

16. Especificamente quanto aos Srs. **Alessandro Poli Veronezzi** e **Cláudio Augusto Mente**, a SPS/PFE concluiu que, embora supostamente sabedores da existência do processo, nenhum dos dois conselheiros realizou qualquer ato no sentido de buscar se informar sobre a emissão em curso, sobre as garantias que seriam oferecidas à CSA, ou sequer sobre o que se tratava, restando evidente, assim, a sua falta de diligência, tanto no acompanhamento da atuação da Diretoria da CSA, quanto na busca de informações a respeito daquela que era a 1ª distribuição pública de CRI da companhia, em desobediência ao dever a eles imposto por força do art. 153 da Lei nº 6.404/76. Tal dispositivo legal igualmente não teria sido observado pelo presidente do Conselho de Administração, Sr. **Miguel Ethel Sobrinho**, que, segundo a acusação, teria se mostrado completamente alheio às atividades desenvolvidas pela companhia e executadas pela Diretoria, tendo alegado total desconhecimento sobre as atividades que estavam sendo realizadas por aqueles que a ele também cabia fiscalizar. Miguel Ethel teria inclusive afirmado que a "empresa praticamente não estava operando", quando, na verdade e naquele exato momento, estava em curso a primeira operação para a efetiva realização do objeto social da CSA. (parágrafos 279 e 280 do Relatório da SPS/PFE)

17. A esse respeito, destacou a SPS/PFE que: (parágrafo 282 do Relatório)

*"(...) não se está a exigir aqui o emprego de uma diligência excepcional ou extraordinária na condução dos negócios sociais, mas apenas um conhecimento minimamente razoável acerca das atividades desenvolvidas pela Companhia. Embora, como se saiba, o CA não cuide do dia-a-dia da Companhia, isto é, não seja o responsável pela administração corrente e ordinária da sociedade, a lei não admite o total alheamento que se verificou no curso deste IA: (i) o Presidente da CA afirmando que a fiscalização não ocorria porque 'a empresa praticamente não estava operando'; (ii) o Vice-Presidente do CA e o conselheiro Cláudio Mente declarando que somente vieram a saber da existência da emissão de recebíveis imobiliários ligada à construção do Condomínio Tancredo Neves apenas após os pagamentos efetuados à Gestão Arquitetura. Tudo isso, mesmo considerando que as Notas Explicativas da DFP de 31.12.03 já faziam menção à emissão dos CRI."*

18. No que tange à atuação do agente fiduciário da emissão, por seu turno, a SPS/PFE depreendeu que a Pavarini DTVM Ltda. faltou ao dever de diligência imposto pela Instrução CVM nº 28/83[7], violando frontalmente os incisos V e IX do art. 12, que estabelecem, respectivamente, o dever de (i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas na escritura de emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e (ii) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade. No entender da SPS/PFE, este último dever mostra-se ainda mais importante na presente modalidade de operação, na qual o registro provisório de distribuição já permite ao emissor, conforme previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 284/98, o acesso ao mercado, antes mesmo da completa e profunda análise da oferta por parte desta Autarquia. (parágrafos 288 e 291 do Relatório da SPS/PFE)

19. No caso concreto, o controle da regularidade da constituição das garantias incluía a verificação do registro da Escritura de Alienação Fiduciária no competente RGI, de vez que somente após tal registro a garantia estaria aperfeiçoada e passaria a valer contra terceiros. No entanto, tal verificação não foi realizada, uma vez que o Termo de Securitização de Recebíveis Imobiliários foi assinado pelos diretores da CSA, André Arcoverde e Maurício Kameyama, e pela Pavarini DTVM em 03.02.04 e o registro da Escritura de Alienação Fiduciária ainda se encontrava apenas prenotado em 30.12.04. (parágrafos 289 e 290 do Relatório da SPS/PFE)

## Das Responsabilidades

20. Diante do apurado, a SPS/PFE concluiu pela responsabilização das seguintes pessoas: (parágrafo 292 do Relatório)

20.1. **André Arcoverde de Albuquerque Cavalcanti**, à época dos fatos Diretor Presidente e Diretor de Relações com os Investidores da CSA, por:

- a) elaborar o Termo de Securitização de Recebíveis Imobiliários sem a observância dos requisitos da Lei nº 9.514/97, descumprindo o art. 6º, III, da Instrução CVM nº 284/98;
- b) realizar oferta pública de distribuição de CRI com informações falsas e tendenciosas, ou com omissão de informações, descumprindo o art. 9º da Instrução CVM nº 284/98, combinado com o art. 56, caput, da Instrução CVM nº 400/03, conduta considerada infração grave para os fins do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, na forma do art. 59, inciso V, dessa mesma Instrução;

20.2. **Maurício Kameyama**, à época dos fatos Diretor de Operações da CSA, por:

- a) elaborar o Termo de Securitização de Recebíveis Imobiliários sem a observância dos requisitos da Lei nº 9.514/97, descumprindo o art. 6º, III, da Instrução CVM nº 284/98;
- b) realizar oferta pública de distribuição de CRI com informações falsas e tendenciosas, ou com omissão de informações, descumprindo o art. 9º da Instrução CVM nº 284/98, combinado com o art. 56, caput, da Instrução CVM nº 400/03, conduta considerada infração grave para os efeitos do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, na forma do art. 59, inciso V, dessa mesma Instrução;

20.3. **Miguel Ethel Sobrinho**, Presidente do Conselho de Administração da CSA, por não empregar a diligência requerida para o exercício de suas funções, ao não fiscalizar a atuação da Diretoria da Companhia e não se informar acerca dos negócios sociais, descumprindo, assim, o art. 153 da Lei nº 6.404/76, considerado como infração grave para os fins do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, na forma do art. 1º da Instrução CVM nº 131, de 17 de agosto de 1990;

20.4. **Alessandro Poli Veronezi**, Vice-Presidente do Conselho de Administração da CSA, por não empregar a diligência requerida para o exercício de suas funções, ao não fiscalizar a atuação da Diretoria da Companhia e não se informar acerca dos negócios sociais, descumprindo, assim, o art. 153 da Lei nº 6.404/76, considerado como infração grave para os fins do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, na forma do art. 1º da Instrução CVM nº 131, de 17 de agosto de 1990;

20.5. **Cláudio Augusto Mente**, à época dos fatos membro do Conselho de Administração da CSA, por não empregar a diligência requerida para o exercício de suas funções, ao não fiscalizar a atuação da Diretoria da Companhia e não se informar acerca dos negócios sociais, descumprindo, assim, o art. 153 da Lei nº 6.404/76, considerado como infração grave para os fins do § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, na forma do art. 1º da Instrução CVM nº 131, de 17 de agosto de 1990; e

20.6. **Pavarini DTVM Ltda**, por não empregar a diligência requerida para o exercício de suas funções de agente fiduciário no curso da operação de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da CSA, descumprindo, assim, o art. 12, incisos V e IX da Instrução CVM nº 28/83.

21. Nos termos propostos no relatório de acusação, foram comunicados o Ministério Público Federal e o Banco Central do Brasil, para as providências julgadas cabíveis nas respectivas esferas de competência. (parágrafos 293 e 294 do Relatório da SPS/PFE)

## Das Propostas de Termo de Compromisso

22. Uma vez intimados, os acusados apresentaram suas razões de defesa, bem como propostas de celebração de Termo de Compromisso, a seguir expostas:

**22.1. Proposta conjunta de André Arcoverde de Albuquerque Cavalcanti e Maurício Kameyama (fls.1572/1575):** propõem pagar à CVM a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada um, totalizando R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

**22.2. Proposta conjunta de Alessandro Poli Veronezi e Cláudio Augusto Mente (fls.1569/1571):** propõem pagar à CVM a quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) cada um, totalizando R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

**22.3 Proposta de Miguel Ethel Sobrinho (fls.1566/1568):** propõe pagar à CVM o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

**22.4 Proposta de Pavarini DTVM Ltda. (fls.1557/1563):** reitera argumentos próprios de defesa e propõe pagar à CVM o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

## Da Manifestação da PFE/CVM

23. Conforme dispõe a Deliberação CVM nº 390/01, a Procuradoria apreciou a legalidade das propostas apresentadas, concluindo pela inaplicabilidade do requisito inserto no inciso I do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76 (cessação da prática do ato ilícito), à medida que as infrações imputadas aos proponentes são instantâneas e os fatos teriam ocorrido em momento passado determinado. A PFE/CVM ressaltou ainda o atendimento do requisito de que trata o inciso II do citado dispositivo legal (correção das irregularidades apontadas e indenização dos prejuízos), considerando especialmente a desistência, pela CSA, do pedido de registro de oferta pública de distribuição dos CRI de sua 1ª emissão e o resgate e cancelamento desses certificados, bem como a existência de proposta atinente aos danos difusos causados ao mercado de valores mobiliários. (MEMO/PFE-CVM/GJU-1/Nº 34/11 e Despachos, às fls. 1578/1588)

24. Por fim, a PFE/CVM ressaltou que se afiguram descabidas as argumentações no sentido de tentar deixar registrado no termo as convicções dos proponentes quanto à legalidade de suas condutas, devendo tais questões ser objeto da peça de defesa e apreciadas em eventual julgamento pelo Colegiado.

## Da Negociação das propostas

25. Consoante faculta o §4º do art. 8º da Deliberação CVM nº 390/01, em reunião realizada em 09.02.11, o Comitê decidiu negociar as condições das propostas apresentadas por (i) André Arcoverde de Albuquerque Cavalcanti e Maurício Kameyama e (ii) Pavarini DTVM Ltda, de modo a adequar tais propostas a obrigações que atendam às finalidades do instituto, inclusive a de inibir a reiteração de infrações.

26. Em relação aos proponentes André Arcoverde e Maurício Kameyama, o Comitê sugeriu a majoração do valor ofertado à CVM para R\$ 100 mil para cada um deles, totalizando R\$ 200 mil (Comunicado de negociação às fls. 1589/1590). No que diz respeito à proponente Pavarini DTVM S/A, o Comitê sugeriu a majoração do valor ofertado à CVM para R\$ 75 mil (Comunicado de negociação às fls. 1591/1592).

27. Em 14.02.11, a Pavarini DTVM S/A requisitou vista e cópias dos autos, solicitando que o prazo para apresentação de nova proposta fosse suspenso até o momento em que lhe fossem disponibilizadas as cópias. O Comitê atendeu ao pedido, e o prazo para apresentação de nova proposta pela proponente teve como termo inicial o dia 16.02.11 (fls. 1593/1594). Em 01.03.11, a Pavarini DTVM S/A manifestou sua concordância com a sugestão do Comitê, assumindo obrigação pecuniária em favor da CVM no valor de R\$75 mil (nova proposta às fls. 1602/1603).

28. Em 28.02.11, os proponentes André Arcoverde e Maurício Kameyama protocolaram nova proposta (às fls. 1596/1601), na qual se comprometem a pagar individualmente à CVM o valor de R\$ 100 mil, em 12 (doze) parcelas mensais, perfazendo o total de R\$ 200 mil, ou, alternativamente, pagar individualmente à CVM o valor de R\$ 80 mil à vista, perfazendo o total de R\$ 160 mil. A esse respeito, em reunião de 23.03.11 o Comitê depreendeu razoável contrapropor uma vez mais a quantia de R\$ 100 mil por proponente, com pagamento à vista (e-mail às fls. 1604/1605). Em 31.03.11, André Arcoverde e Maurício Kameyama manifestaram sua concordância com os termos sugeridos pelo Comitê, assumindo o compromisso de pagar à CVM o valor individual de R\$ 100 mil, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data de publicação do Termo no Diário Oficial da União (fls. 1606/1609).

## FUNDAMENTOS

29. O parágrafo 5º do artigo 11 da Lei nº 6.385/76 estabelece que a CVM poderá, a seu exclusivo critério, se o interesse público permitir, suspender, em qualquer fase, o procedimento administrativo instaurado para a apuração de infrações da legislação do mercado de valores mobiliários, se o investigado ou acusado assinar termo de compromisso, obrigando-se a cessar a prática de atividades ou atos considerados ilícitos pela CVM e a corrigir as irregularidades apontadas, inclusive indenizando os prejuízos.

30. Ao normatizar a matéria, a CVM editou a Deliberação CVM nº 390/01, alterada pela Deliberação CVM nº 486/05, que dispõe em seu art. 8º sobre a competência deste Comitê de Termo de Compromisso para, após ouvida a Procuradoria Federal Especializada sobre a legalidade da proposta, apresentar parecer sobre a oportunidade e conveniência na celebração do compromisso, e a adequação da proposta formulada pelo acusado, propondo ao Colegiado sua aceitação ou rejeição, tendo em vista os critérios estabelecidos no art. 9º.

31. Por sua vez, o art. 9º da Deliberação CVM nº 390/01, com a redação dada pela Deliberação CVM nº 486/05, estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta, além da oportunidade e da conveniência em sua celebração, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto.

32. Assim, na análise da proposta de celebração de Termo de Compromisso há que se verificar não somente o atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos em lei, como também a conveniência e oportunidade na solução consensual do processo administrativo. Para tanto, o Comitê apóia-se na realidade fática manifestada nos autos e nos termos da acusação, não adentrando em argumentos de defesa, à medida que o seu eventual acolhimento somente pode ser objeto de julgamento final pelo Colegiado desta Autarquia, sob pena de convolar-se o instituto em verdadeiro julgamento antecipado. Ademais, agir diferentemente caracterizaria, decerto, uma extrapolação dos estritos limites da competência deste Comitê.

33. Nessa linha, o Comitê entende que há que se levar em consideração o contexto em que se verificaram as infrações imputadas aos proponentes e a especial gravidade das condutas consideradas ilícitas, as quais, no seu entender, sempre que possível, devem ser individualizadas para melhor análise da adequação dos compromissos propostos. No caso em tela, o Comitê depreendeu pela propriedade de se individualizar as condutas atribuídas aos diretores da CSA, que, ao menos aparentemente, denotam natureza mais gravosa em comparação às imputações conferidas aos membros do Conselho de Administração. Deste modo, o Comitê sugeriu aos primeiros o aperfeiçoamento de sua proposta, a partir da majoração significativa dos valores originalmente ofertados.

34. Por seu turno, os Srs. André Arcoverde de Albuquerque Cavalcanti e Maurício Kameyama aditaram sua proposta nos termos sugeridos pelo Comitê, assumindo obrigação pecuniária da ordem de R\$100 mil cada um, equivalente ao dobro da quantia individualmente proposta pelos Srs. Alessandro Poli Veronezi, Cláudio Augusto Mente e Miguel Ethel Sobrinho, todos membros do Conselho de Administração acusados de não empregarem a diligência requerida para o exercício de suas funções, ao não fiscalizarem a atuação da Diretoria. Conforme já exposto acima, os diretores André Arcoverde de Albuquerque Cavalcanti e Maurício Kameyama foram acusados de elaborarem o Termo de Securitização de Recebíveis Imobiliários sem a observância dos requisitos da Lei nº 9.514/97 e de realizarem oferta pública de distribuição de CRI com informações falsas e tendenciosas, ou com omissão de informações.

35. Além disso, há que se destacar a desistência, pela CSA, do pedido de registro de oferta pública de distribuição dos CRI de sua 1ª emissão e o resgate e cancelamento desses certificados, em atendimento aos requisitos legais necessários à celebração do Termo de Compromisso. Nesse tocante, salienta-se que, segundo informação constante nos parágrafos 62 e 271 da peça acusatória, os 12 (doze) CRI foram subscritos e integralizados em 06.01.04 por um único investidor, o qual informou a restituição dos certificados, destacando que nada lhe seria devido em relação ao investimento realizado.

36. Especificamente quanto a Pavarini DTVM Ltda., acusada de não empregar a diligência requerida para o exercício de suas funções de agente fiduciário no curso da operação de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da CSA, o Comitê igualmente procedeu à abertura de negociação visando a melhor solução consensual do procedimento administrativo, tendo a proponente também aditado sua proposta nos moldes sugeridos pelo Comitê.

37. Pela conjuntura que ora se apresenta, o Comitê conclui que os compromissos assumidos por cada um dos proponentes afiguram-se proporcionais à reprovabilidade de suas condutas, mostrando-se adequados ao instituto do Termo de Compromisso, razão pela qual a aceitação das propostas mostra-se conveniente e oportuna.

38. Assim, o Comitê sugere apenas a fixação do prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação do Termo no Diário Oficial da União, para o pagamento dos valores ofertados à CVM e a designação da Superintendência Administrativo-Financeira – SAD para o atesto de seu cumprimento.

## CONCLUSÃO

39. Em face do acima exposto, o Comitê de Termo de Compromisso propõe ao Colegiado da CVM a **aceitação** das propostas de Termo de Compromisso apresentadas por: **(i)** André Arcoverde de Albuquerque Cavalcanti e Maurício Kameyama; **(ii)** Alessandro Poli Veronezi e Cláudio Augusto Mente; **(iii)** Miguel Ethel Sobrinho; e **(iv)** Pavarini DTVM Ltda.

Rio de Janeiro, 13 de abril de 2011.

Roberto Tadeu Antunes Fernandes

Superintendente Geral

Fernando Soares Vieira

Superintendente de Relações com Empresas

Waldir de Jesus Nobre

Superintendente de Relações com o Mercado e Intermediários

Adriano Augusto Gomes Filho

Superintendente de Fiscalização Externa

em exercício

Antonio Carlos de Santana

Superintendente de Normas Contábeis e de Auditoria

[1] Em 29.03.04, por meio da Escritura de Retificação e Ratificação, a promessa celebrada entre a Gestão Arquitetura e a Almeida Lopes passou a ser referente à compra e venda de 99 frações ideais de terreno e respectivas acessões, correspondentes a 99 casas assobradadas e áreas comuns do Condomínio Tancredo Neves, a ser construído no terreno localizado na avenida de mesmo nome. (parágrafo 9º do Relatório da SPS/PFE)

[2] Os 12 (doze) CRI foram subscritos e integralizados por um único investidor, em 06.01.04. Tal investidor, inclusive, informou a restituição dos CRI, destacando que nada lhe seria devido em relação ao investimento realizado. (parágrafos 62 e 271 do Relatório da SPS/PFE)

[3] As garantias constantes da cláusula quarta do Termo de Securitização de Recebíveis eram: (parágrafo 245 do Relatório da SPS/PFE)

(a) as próprias CCI de emissão da Gestão Arquitetura;

(b) a instituição do regime Fiduciário sobre os créditos cedidos; e

(c) a Alienação Fiduciária em garantia de todo o empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Tancredo Neves.

[4] Art. 6º O pedido de registro definitivo de distribuição pública de CRI deve ser feito pela companhia securitizadora até o trigésimo dia do mês subsequente à negociação, e instruído com formulário específico para cada série ofertada, contendo:

...

III - a identificação do Termo de Securitização de Créditos, observados os requisitos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e, se for o caso, declaração da companhia de que a emissão preenche os requisitos estabelecidos nos §§ 1º e 2º deste artigo.

[5] Destaca-se que o art. 60, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03 determina a incidência de suas normas a toda oferta pública de distribuição de valores mobiliários, incluindo-se, nesse rol, a oferta de distribuição de CRI, notadamente no que concerne às normas de conduta dos ofertantes. (parágrafo 260 do Relatório da SPS/PFE)

[6] No primeiro item das Notas Explicativas de 31.03.04, a própria CSA informou que a companhia, constituída em 25.04.03, deixou de ser pré-operacional em 01.11.03. Nos itens 6, 7, 9 e 10 das mesmas Notas Explicativas encontram-se as descrições detalhadas tanto das CCI adquiridas pela CSA como dos CRI que foram emitidos tendo como lastro as citadas CCI. (parágrafo 273 do Relatório da SPS/PFE)

[7] A aplicabilidade da Instrução CVM nº 28/83 à Pavarini DTVM decorre da Lei nº 9.514/97 que, em seu art. 13, § 2º, dispõe que aplicam-se ao agente fiduciário da emissão de CRI os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei nº 6.404/76, previsto no Capítulo V da Lei de Sociedades por Ações, o qual foi regulamentado pela aludida Instrução CVM nº 28/83.