



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº RJ2013/5470

Reg. Col. 9305/2014

Interessados: Wilson José Angelo de Figueiredo
Brookfield Incorporações S.A.

Assunto: Recurso contra decisão da Superintendência de Relações com Empresas – SEP em processo de reclamação contra a Brookfield Incorporações S.A.

Diretor-Relator: Roberto Tadeu Antunes Fernandes

Relatório

I. Do Objeto

1. Trata-se de recurso interposto por Wilson José Angelo de Figueiredo (“**Reclamante**”), com base no item I da Deliberação CVM nº 463/03, contra decisão da Superintendência de Relações com Empresas - SEP, que não acatou seu pedido para divulgação de fato relevante e dotação orçamentária no passivo contingente da Brookfield Incorporações S.A. (“**Brookfield**”), considerando a existência de litígio que questiona a legitimidade dos títulos que deram origem a empreendimentos imobiliários da Companhia (“**Lide**”).

II. Da Reclamação

2. Em 17 de abril de 2013, o Reclamante protocolou pedido junto a esta CVM, com vistas a que fosse reconhecida a ocorrência de fato relevante a ser divulgado ao mercado pela Brookfield, bem como a exigência de dotação orçamentária no passivo contingente da Companhia, pelas seguintes razões (fls. 2/28):

- a) Alega ser detentor de “direito e ação” sobre uma extensa propriedade, localizada na Barra da Tijuca, que totaliza 10.000.000 m², em disputa, desde o ano de 1957, com a então ESTA Empresa Saneadora Territorial Agrícola S/A, atual ESTA S/A (“**ESTA**”);
- b) Adjudicou, em seu nome, parte da área, porção de 1.300.000 m², mediante escritura outorgada por alvará expedido pelo juízo da 11ª Vara de Órfãos e Sucessões;
- c) A Brookfield buscou adquirir um imóvel de 1.300.000 m² com origem no título aquisitivo nulo da ESTA;
- d) A Brookfield, deste modo, estava ciente de que havia adquirido coisa litigiosa, cuja legitimidade fundava-se em “cadeia dominial controversa”, por conta de Medida Cautelar de Exibição de Documentos por ele promovida;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- e) A Brookfield adquiriu parte de coisa litigiosa, objeto do processo nº 0001134-96.1959.8.19.0001 que corre perante a 4ª Vara Civil¹, propriedade que a ESTA grilou e depois parcelou, alienando frações para terceiros;
- f) A Brookfield foi notificada judicialmente no ano de 2010 acerca da reunião de uma documentação que dá lastro em registros imobiliários de 1876 da cadeia dominial legítima; e
- g) A Brookfield, em momento algum, divulgou fato relevante ou promoveu a dotação orçamentária necessária para garantia de uma demanda cujo valor da causa é de R\$ 1.300.000.000,00 (hum bilhão e trezentos milhões de reais).

III. Da Manifestação da Brookfield

3. A Brookfield destacou que o Reclamante não indicou qual(is) seria(m) o(s) referido(s) empreendimento(s) ou sequer individualizou o imóvel reivindicado. Apresentou, ainda, parecer de seu consultor jurídico, que conclui ser remota a perda da Lide, por (fl. 54/85):

- a) Ausência da prova da titularidade do domínio por parte do Reclamante;
- b) Inexistência de individualização do bem reivindicado pelo Reclamante;
- c) Não comprovação da posse injusta por parte da Brookfield, e
- d) Ilegitimidade passiva da Brookfield, por não possuir nenhum empreendimento em desenvolvimento em área da qual o Reclamante se considere titular.

4. Sobre a “dotação orçamentária”, exigida pelo Reclamante, considerando a classificação da Lide como de perda remota, a Brookfield se sente desobrigada a reconhecer provisão, conforme estabelecem os itens 27 e 28 do CPC 25, aprovado pela Deliberação CVM nº 594/09.

IV. Da Manifestação do Reclamante

5. Em manifestação posterior, o Reclamante apresentou documentos que comprovariam que a Brookfield tem ciência da duplicidade das cadeias dominiais desde 2005 e qual é o imóvel reivindicado na Lide e, ainda, que adquiriu coisa litigiosa por força da Oposição apresentada em 1960 pela ESTA ao pedido de Adjucação de Abílio Soares de Souza.

6. Juntou, também, documentos que comprovariam (i) a legitimidade da cadeia dominial de Abílio Soares de Souza; (ii) que o terreno reivindicado foi a 1ª aquisição sua da parte alienada em vida por Abílio, cuja transação foi ratificada pela viúva; (iii) a sua legitimidade na reivindicação do domínio sobre a propriedade de 1,3 milhão de metros quadrados como sucessor na cadeia dominial de Abílio; (iv) que parte da propriedade de Abílio já estava invadida pela própria ESTA, antes da escritura fraudulenta, e (v) a atividade de grilagem da ESTA (fls. 97/163).

¹ O Processo nº 001134-96.1959.8.19.0001, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, movido pelo espólio de Abílio Soares de Souza, questiona a legitimidade do título aquisitivo da ESTA acerca da área de 10.000.000 m² referida.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

7. Adicionalmente, em 21 de fevereiro de 2014, solicitou a esta CVM a realização de diligências por ele julgadas necessárias, consubstanciadas na apresentação pela Brookfield dos seguintes documentos:

- a) “Nota Técnica” elaborada, na época da citação, por auditor jurídico independente, acompanhadas do relatório do administrador judicial, referente ao primeiro trimestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2012;
- b) Formulário de demonstrações financeiras padronizadas (DFP) referentes ao exercício social findo à data supra;
- c) Comunicação prevista no art. 133 da Lei nº 6.404/76 relativa à assembleia geral ordinária realizada no exercício social findo à data supra;
- d) Edital, ata e relatório da administração para a AGO, referentes ao exercício social findo à data supra;
- e) Relatório do exercício social findo à data supra para os auditores independentes com a “Nota Técnica” referente à Lide;
- f) Cópia dos memoriais descritivos de todos os empreendimentos desenvolvidos na propriedade reivindicada, incluindo a relação das unidades vendidas e os preços praticados pela Brookfield, para fins de cálculo do valor a ser ressarcido a adquirentes das referidas unidades na qualidade de terceiros de boa-fé.

V. Da Decisão da SEP

8. A SEP concluiu² que o caso não enseja a divulgação de fato relevante ao mercado, não se justificando, neste momento, a adoção de diligências adicionais pela Superintendência até o eventual surgimento de fatos novos, considerando o que se segue (fls. 201/203):

- a) O vultoso valor da causa não basta para, *ipso facto*, configurar hipótese de divulgação de fato relevante;
- b) Deve haver, para a publicação de fato relevante, decisão judicial transitada em julgado, ou, ao menos, chance iminente de perda da causa pela Brookfield, como se infere do Pronunciamento Técnico CPC 25, vigente desde a publicação da Deliberação CVM nº 594/09;
- c) Consoante dispõem os Itens 27 e 28 do referido CPC 25, quando vista como remota a perda, não há que se falar na necessidade de promoção de dotação orçamentária pela Companhia em seu passivo contingente;
- d) A Brookfield, por meio de seu consultor legal externo, classificou a Lide com risco de perda remota;
- e) O Reclamante, em 2004, ajuizou Medida Cautelar contra a então Brascan Imobiliária Incorporações S.A., atual Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda., controladora da Brookfield, no âmbito do processo nº 2005.209.00318-1, que tramitou perante a 2ª Vara Cível Regional da Barra da

² RA/CVM/SEP/GEA-3/Nº 50/14.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Tijuca, e tanto a liminar quanto o mérito foram declarados improcedentes, por haver dúvida quanto à individualização da área reivindicada; a Brascan comprovou a legitimidade do título de propriedade e o direito do Reclamante é fundado apenas em obrigação pessoal contra terceiros, e não oponível contra terceiros, por não se tratar de direito real.

VI. Do Recurso ao Colegiado

9. Em 28 de agosto de 2014, o Reclamante apresentou pedido de reforma da decisão proferida pela SEP, onde pretende que seja declarada a existência de fato relevante a ser divulgado pela Brookfield e, como consequência, deve ser constituída dotação orçamentária de R\$ 1.300.000.000,00 em seu passivo contingente (fls. 220/228).

10. Apresentou o Reclamante, preliminarmente, alegação no sentido de ter a decisão recorrida importado em renúncia de competência por parte da CVM, por não ter acolhido o pedido para a Brookfield cumprir diligências necessárias, consubstanciadas na apresentação dos documentos já elencados no item 7 acima.

11. O Reclamante argui, ainda, os seguintes pontos:

- a) A defesa apresentada pelo advogado não substitui os “pareceres técnicos obrigatórios e independentes, conforme exige à lei [sic]”;
- b) Os documentos solicitados são “de praxe, controle e garantia” quanto à atuação da Brookfield, e
- c) A presunção de transparência quanto à conduta da Brookfield deixou de existir pelos seguintes fatos: (i) acusação em CPIs da Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro de ter praticado fraudes fiscais em seus empreendimentos imobiliários na Barra da Tijuca; (ii) tais fraudes seriam lesivas aos interesses dos acionistas da Brookfield, em razão da venda com “deságio de 95%”, e (iii) abertura de investigação por corrupção pelo Ministério Público Estadual de São Paulo e Securities and Exchange Commission (SEC) e Federal Bureau of Investigation (FBI), nos Estados Unidos da América.

12. Entende o Reclamante ser dever da CVM, por via de consequência, exigir que a Brookfield apresente as “notas explicativas, enviadas do auditor técnico” acerca da propriedade que ora reivindica, em razão dos R\$ 1.300.000.000,00, valor da Lide, ser “correspondente a metade do patrimônio líquido”. Cita o art. 24, incisos I a V, da Instrução CVM nº 516/11, e requer que o Colegiado ordene, em caráter preliminar, o cumprimento das diligências solicitadas à SEP.

13. O Reclamante afirma que o objetivo primordial da Brookfield ao apresentar relatório de risco sobre a Lide é “silenciar” a presente reclamação, pelas seguintes razões:

- a) A Medida Cautelar proposta em 2004 teve o objetivo de impedir que terceiros de boa-fé, adquirentes de imóveis vendidos, fossem envolvidos no litígio;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- b) Provou que é titular do imóvel reivindicado, na qualidade de “único cessionário habilitado no espólio de Abílio Soares de Souza”;
- c) Quanto à individualização da propriedade, entende ser a matrícula do 9º RGI, acostada aos autos, suficientemente específica quanto à delimitação da área pretendida;
- d) A matrícula imobiliária da Brookfield, constante do 9º RGI, tem indubitável origem no título aquisitivo da ESTA, conforme consta da Lide;
- e) O título aquisitivo da ESTA, base da matrícula pertencente à Brookfield, está inquinado de “nulidade perpétua”;
- f) A improcedência da Medida Cautelar contra o lançamento do empreendimento exarcebou as futuras indenizações diante das centenas de terceiros de boa-fé que adquiriram unidades no loteamento, cujo total extrapolará o patrimônio da Companhia; e
- g) Deve a CVM, deste modo, reconsiderar o pedido de publicação de fato relevante, posto que a chance de perda da Lide pela Brookfield é “mais provável que sim do que não”.

VII. Da Manifestação da SEP sobre o Recurso

14. Em sua manifestação (fls. 231/242)³, a SEP reiterou o entendimento de que, no caso concreto, os advogados externos classificaram o risco de perda da Lide como remoto, razão pela qual não incide a necessidade de divulgação de que trata o item 86 do CPC 25.

15. Quanto ao fato de o parecer jurídico ser considerado parcial, a SEP observou que não há na lei ou nas regras contábeis requerimento da obtenção de parecer de consultor jurídico externo independente para determinação da probabilidade de perda de ações judiciais pelos administradores de companhias abertas.

16. Ademais, ressaltou que o referido parecer chegou a essa conclusão tendo em vista: (i) a ausência de prova da titularidade do domínio por parte do Reclamante; (ii) a inexistência de individualização do bem por ele reivindicado; (iii) a não comprovação da posse injusta por parte da Brookfield; e (iv) a ilegitimidade passiva da Companhia, por não possuir nenhum empreendimento em desenvolvimento em área da qual o Reclamante se considere titular. Ressaltou, ainda, que o próprio Reclamante, em seu recurso, afirmou que a Medida Cautelar interposta em 2004 tinha por objetivo “suspender a venda para terceiros de unidades no empreendimento imobiliário desenvolvido na propriedade reivindicada”, mas que “infelizmente, o juízo deixou de acatar esta medida, por não estar convencido de que o imóvel do Espólio de Abílio Soares de Souza incluía a área do empreendimento” (fl. 225).

17. Entendeu a SEP que o Reclamante não apresentou elementos concretos que pudessem justificar o questionamento da classificação da probabilidade de perda do Litígio pela administração da Brookfield ou pôr em dúvida sua credibilidade.

³ RA/CVM/SEP/GEA-3/Nº 86/14.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

18. Ainda apoiada no parecer que concluiu ser remoto o risco de perda da Lide pela Brookfield, a SEP entendeu que restou enfraquecido o pleito do Reclamante para reconhecer o fato como relevante sujeito à divulgação ao mercado, por não estarem presentes as condições impostas pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358/02, como ser capaz de influenciar na cotação das ações e na decisão dos investidores quanto à compra e venda das ações. Além disso, destaca que não há decisão transitada em julgado, tampouco decisão de primeira instância sobre a Lide.

19. A SEP ressalta também que a Instrução CVM nº 516/11, mencionada pelo Reclamante, não se aplica a este caso, por regular Fundos de Investimento Imobiliário – FII, enquanto a Brookfield é uma sociedade anônima de capital aberto.

20. Quanto à afirmação do Reclamante de que os documentos listados por ele (item 7 acima) seriam essenciais para uma fiscalização por parte desta CVM no caso concreto, a SEP entendeu que não merece prosperar, pois o cerne da questão de que se trata se refere à necessidade ou não de a Companhia reconhecer provisão para eventual decisão judicial a ela desfavorável.

21. Finalmente, com relação ao argumento do Reclamante no sentido de que o título aquisitivo da ESTA estaria inquinado de irregularidade (argui que a ESTA teria violado a lei de diversas formas estando sob diversas investigações, inclusive de fraudes imobiliárias), a SEP destaca que o interessado não logrou comprovar tal afirmativa e que, aparentemente, tal alegação não contém relação com o objeto específico deste processo.

Voto

1. Conforme relatado, o Reclamante requer em seu Recurso que o Colegiado reconheça: (i) a existência de fato relevante a ser divulgado ao mercado pela Brookfield, decorrente de processo judicial em tramitação na 4ª Vara Cível do Rio de Janeiro (“**Lide**”); e (ii) o dever da Brookfield de perfazer dotação orçamentária, em seu passivo contingente, destinada a quitar débito futuro eventualmente resultante da Lide.

2. Quanto ao pleito pela existência de fato relevante, esclareço, inicialmente, que não cabe ao Colegiado adentrar discussão de mérito sobre coisa litigiosa, sob pena de indevidamente atrair matéria de competência exclusiva do Poder Judiciário.

3. Dito isto, parece-me ponto crucial a determinar a existência ou inexistência de fato relevante avaliar se a Lide tem potencial de influir na cotação dos papéis da Brookfield ou na decisão dos investidores de negociar estes papéis, consoante disposto no art. 2º da Instrução CVM nº 358/02.

4. Posto tratar-se de uma hipótese rara de divulgação de fato relevante, que dificulta a aferição dos parâmetros acima mencionados, deve-se recorrer à jurisprudência do Colegiado e aos demais elementos constantes dos autos a fim de se decidir pela procedência ou improcedência do pedido.

5. Ressalto, ainda, não haver óbice algum à emissão de *legal opinion* sobre o caso por consultor jurídico externo comprometido com a tese de uma das partes. Avalio serem todas as provas aptas a constar dos autos, posto ser princípio basilar do devido processo legal conferir às partes a mais ampla liberdade de produção probatória, observados os limites da lei. Reputo,



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

nesse sentido, ser prerrogativa indelegável do julgador a função de conferir maior ou menor peso às evidências disponíveis no caso quando da formação de seu convencimento.

6. Conforme relatado, o consultor legal externo da Brookfield, em parecer juntado aos autos, avaliou o risco de perda da Lide pela Brookfield como remoto. Por se tratar do único parecer jurídico sobre a Lide acostado aos autos, que contém fundamentação plausível em se tratando de ação de natureza real, julgo ser a opinião do especialista incontestável. Aduzo, que embora tenha questionado sua credibilidade, em momento algum foi apresentado pelo Reclamante parecer divergente.

7. Nesse sentido, e conforme assentado anteriormente, não cabe ao Colegiado adentrar o mérito das questões discutidas no âmbito da Lide, mas sim sopesar os elementos reunidos nestes autos a seu respeito que sejam de valia à aferição dos parâmetros para divulgação de fato relevante apostos no art. 2º da Instrução CVM nº 358/02 (fls. 57 e 58).

8. No caso em tela, trata-se de processo judicial ainda incipiente, à espera de decisão da 4ª Vara Cível do Rio de Janeiro. Destaco, nesse sentido, que a jurisprudência do Colegiado nesta seara requer que o processo judicial tenha gerado obrigação presente de considerável impacto financeiro para a Companhia a fim de ensejar divulgação de fato relevante, o que somente se verifica mediante decisão judicial⁴. Nesse sentido ilustra voto do então Relator-Presidente Marcelo Trindade⁵:

“Como se sabe, as companhias abertas estão submetidas a uma disciplina especial de prestação de informações que visa a garantir ao público investidor e ao mercado como um todo a informação completa, precisa e clara, acerca da atual situação dos negócios dessas companhias. Assim, uma informação de gritante relevância para os negócios de qualquer empresa, como a penhora de 20% da arrecadação diária líquida, tem o poder de influir de forma significativa na decisão dos investidores de comprar e vender valores mobiliários de sua emissão, constituindo, portanto, fato relevante e tornando, conseqüentemente, obrigatória a imediata divulgação.”

9. Deste modo, ainda que se admita a possibilidade de a Lide, no futuro, vir a tomar dimensão tal que enseje a divulgação de fato relevante, no presente momento julgo ser sua divulgação desnecessária, vez que não há sequer pronunciamento judicial de primeira instância, e também por não haver nestes autos parecer que considere o risco de perda da causa pela Brookfield como “possível” ou “provável”.

10. No que tange ao pedido para realização de dotação orçamentária no passivo contingente da Brookfield, destinado a assegurar o pagamento de eventual condenação resultante da Lide, entendo pertinente o uso pela SEP do parâmetro contido no CPC 25 como instrumento auxiliar à resolução deste caso.

⁴ Nesse sentido, conferir decisões do Colegiado no âmbito dos seguintes processos administrativos: RJ2005/0527 (Rel. Wladimir Castelo Branco); RJ2005/1508 (Rel. Pedro Oliva Marcílio de Sousa); RJ2008/6023 (Rel. Eliseu Martins).

⁵ Voto proferido no âmbito do PAS CVM nº RJ2004/6238, Relator-Presidente Marcelo Fernandez Trindade.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

11. O Item 16 do CPC 25 estabelece que somente deve ser objeto de dotação orçamentária obrigação presente na data do balanço, devendo-se considerar, em casos de difícil aferição, como processos judiciais, todos os elementos constantes dos autos, em especial pareceres de peritos. A esse respeito, constado, como dito, que não há nos autos nenhum documento que represente uma opinião pericial senão aquele apresentado pela Brookfield, não consigo vislumbrar como a Lide, ainda em estado incipiente, possa se enquadrar na definição de “obrigação presente” aposta na regra contábil mencionada anteriormente.

12. Julgo, ademais, ser pertinente avaliar o Item 28 do CPC 25, em cujos termos não se deve divulgar passivo contingente quando a possibilidade de saída de recursos for remota. A esse respeito, novamente recorro ao teor do parecer apresentado pela Brookfield, a partir do qual somente pode-se concluir que não se trata de hipótese de constituição de passivo contingente.

13. Destaco que no dia 12 deste mês, ao consultar a página na internet do TJ/RJ constatei que o Processo 001134-96.1959.8.19.0001 encontra-se na 1ª Instância aguardando julgamento.

14. Tendo presente as razões acima descritas, julgo padecer a Lide de elementos suficientes, em seu atual estágio processual, para satisfazer tanto os requisitos mínimos para divulgação de fato relevante, consoante o art. 2º da Instrução CVM nº 358/02, quanto de perfazimento de dotação orçamentária no passivo contingente da Brookfield, nos termos dos Itens 16 e 28 do CPC 25.

15. Face ao exposto, e à luz das provas acostadas aos autos, voto por manter a decisão da SEP que entendeu pela improcedência da Reclamação formulada por Wilson José Angelo de Figueiredo.

É como voto.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2015.

Original assinado por
Roberto Tadeu Antunes Fernandes
Diretor-Relator