



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM N.º RJ 2016/1459

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada por **Eduardo Ramos Canônico**, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores — DRI da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (“Viver” ou “Companhia”), nos autos do Termo de Acusação instaurado pela Superintendência de Relações com Empresas – SEP (SEI: 19957.000944/2016-81).

FATOS

2. Em 26.11.2014, o conselho de administração da Viver aprovou a venda das quotas que a Companhia indiretamente detinha na Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“SPE”), sociedade de propósito específico designada para desenvolver o chamado Projeto Mairarê¹. A Viver detinha 25% das quotas representativas do capital da SPE (parágrafo 3º do Termo de Acusação).

3. A venda foi feita para a uma sociedade coligada da Paladin Prime Residential Investors (Brazil), LLC (“Paladin”), principal acionista da Companhia, titular de 40% das ações representativas de seu capital social. O valor da transação foi R\$30 milhões (parágrafo 5º do Termo de Acusação).

4. Apesar da aprovação em novembro de 2014, o contrato de compra e venda das quotas da SPE só veio a ser efetivamente firmado em 27.05.2015 e a transação concluída apenas em 27.07.2015. Segundo a Companhia, o lapso temporal decorreu de trâmites típicos de uma operação de compra e venda, como *due diligence*, registro de documentos etc (parágrafo 6º do Termo de Acusação).

¹ O Projeto Mairarê é um empreendimento imobiliário já em fase de construção localizado na rodovia Raposo Tavares, em São Paulo, SP, com terreno de 93.267,07 m² e área construída de 241.150,60m² (parágrafo 4º do Termo de Acusação)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

5. A primeira divulgação ao mercado promovida pela Companhia sobre a transação ocorreu, ao que se pôde identificar, em 14.08.2015, com a divulgação dos resultados do 2º trimestre do exercício de 2015 (parágrafo 7º do Termo de Acusação).

6. Em *press release* sobre tais resultados, a Companhia citou a transação como um dos “destaques” do período. A venda contribuiu para a geração de caixa positiva e para a estabilidade do endividamento líquido, revertendo o que se havia verificado nos meses anteriores mais recentes. (parágrafo 8º do Termo de Acusação).

7. Não houve divulgação de fato relevante e, quanto às informações previstas no anexo 30-XXXIII da Instrução CVM nº 480/09², sua divulgação ocorreu apenas em 19.01.2016, já no contexto de solicitação de informações feitas pela área técnica da CVM. (parágrafo 9º do Termo de Acusação)

² “[...] Art. 2º O emissor deve divulgar ao mercado as seguintes informações referentes a transações com partes relacionadas que se enquadrem nos critérios do art. 1º:

I – descrição da transação, incluindo:

- a) as partes e sua relação com o emissor; e
- b) o objeto e os principais termos e condições.

II – se, quando, de que forma e em que medida a contraparte na transação, seus sócios ou administradores participaram no processo:

- a) de decisão do emissor acerca da transação, descrevendo essa participação; e
- b) de negociação da transação como representantes do emissor, descrevendo essa participação;

III – justificativa pormenorizada das razões pelas quais a administração do emissor considera que a transação observou condições comutativas ou prevê pagamento compensatório adequado, informando por exemplo:

- a) se o emissor solicitou propostas, realizou algum procedimento de tomada de preços, ou tentou de qualquer outra forma realizar a transação com terceiros, explicitando, em caso negativo, as razões pelas quais não o fez ou, em caso afirmativo, os procedimentos realizados e seus resultados;
- b) as razões que levaram o emissor a realizar a transação com a parte relacionada e não com terceiros; e
- c) a descrição pormenorizada das medidas tomadas e procedimentos adotados para garantir a comutatividade da operação. [...]”



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

Da não divulgação de Fato Relevante

8. Ao analisar os fatos, a SEP constatou que os seguintes elementos demonstram que uma transação efetivamente relevante não foi divulgada (parágrafos 15 ao 22 do Termo de Acusação):

a) o montante de R\$30 milhões é mais do que a receita de vendas da Companhia no 2º trimestre de 2015 (R\$25,6 milhões) e mais da metade do acumulado no exercício até então (R\$55,8 milhões);

b) essa quantia foi importante em termos de geração de caixa para a Companhia, tanto que foi ressaltada como destaque no *press release* de divulgação do 2º ITR de 2015;

c) no acumulado do 1º semestre de 2015, a geração de caixa operacional havia sido de R\$11,3 milhões e as atividades de financiamento haviam consumido caixa em R\$30,5 milhões, de modo que o caixa gerado nas atividades de investimento – notadamente pela alienação de controladas – no montante de R\$35,9 milhões foi fundamental para a geração de caixa positiva no período. Dessa última parcela de R\$35 milhões, quase a totalidade foi decorrente da venda do Projeto Mairarê;

d) o art. 1º, I, b do anexo 30-XXXIII da Instrução CVM n.º 480/09³ contém um parâmetro indicativo de relevância, para determinar quais transações entre partes relacionadas devem ser objeto de divulgação nos termos de tal anexo. A Projeto Mairarê atinge o patamar lá especificado, pois representa mais de 1% dos ativos consolidados do emissor. Em 31.03.2015, o valor do ativo nas demonstrações consolidadas da Viver era R\$1.051 milhões. Portanto, R\$30 milhões é quase três vezes o patamar previsto na norma; e

³ “Art. 1º Este anexo se aplica:

I – à transação ou ao conjunto de transações correlatas, cujo valor total supere o menor dos seguintes valores:

a) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); ou

b) 1% (um por cento) do ativo total do emissor [...].”



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

e) em 17.09.2015, a Companhia divulgou fato relevante comunicando a alienação de dois imóveis pelo valor total de R\$29,2 milhões. Ou seja: em data bastante próxima à conclusão da transação com a Paladin, a Viver concluiu outra transação por motivação estratégica e montante financeiro praticamente idênticos, tendo, nesse caso, concluído tratar-se de fato relevante.

9. Assim, restou caracterizada a infração ao art. 157, §4º, da Lei n.º 6.404/76, combinado com o art. 3º, caput, da Instrução CVM n.º 358/02 por parte do Diretor de Relações com Investidores da Viver, Eduardo Ramos Canônico, por não divulgar fato relevante ao mercado referente à venda do Projeto Mairarê (parágrafo 22 do Termo de Acusação).

Da comunicação intempestiva da transação entre partes relacionadas

10. O art. 30, XXXIII, da Instrução CVM n.º 480/09 determina que:

“Art. 30. O emissor registrado na categoria A deve enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais:

[...]

XXXIII – comunicação sobre transações entre partes relacionadas, em conformidade com o disposto no Anexo 30-XXXIII, em até 7 (sete) dias úteis a contar da ocorrência;”

11. A caracterização da Paladin como parte relacionada é clara⁴ e não foi posta em dúvida pela Companhia. Mesmo que fosse considerada a data de 27.05.2015 — apontada como aquela em que o negócio foi efetivamente concluído — a divulgação feita pela Companhia foi claramente intempestiva, dado ter ocorrido somente em 19.01.2016 (parágrafos 24 e 26 do Termo de Acusação)

⁴ Conforme item 9 do CPC 05 (R1), aprovado pela Deliberação CVM n.º 642/10.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

12. Portanto, ficou caracterizada a infração ao art. 30, XXXIII, da Instrução CVM n.º 480/09 por parte do diretor de relações com investidores da Viver, Eduardo Ramos Canônico, pela divulgação intempestiva da transação entre partes relacionadas (parágrafo 27 do Termo de Acusação)

RESPONSABILIZAÇÃO

13. Ante o exposto, a SEP propôs a responsabilização de Eduardo Ramos Canônico, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores — DRI da Viver Incorporadora e Construtora S.A. por (i) por não divulgar fato relevante ao mercado referente à venda do Projeto Mairarê (infração ao art. 157, §4º da Lei n.º 6.404/1976, combinado com o art. 3º, caput da Instrução CVM n.º 358/2002) e (ii) por não divulgar tempestivamente a comunicação sobre transações entre partes relacionadas referente à venda do Projeto Mairarê (infração ao art. 30, XXXIII da Instrução CVM n.º 480/2009) (parágrafo 30 do Termo de Acusação)

PROPOSTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

14. Devidamente intimado, o acusado apresentou suas razões de defesa, bem como proposta de celebração de Termo de Compromisso em que se dispõe a pagar à CVM o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE

15. Em razão do disposto na Deliberação CVM n.º 390/01 (art. 7º, § 5º), a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso tendo concluído pela inexistência de óbice legal a celebração do acordo (PARECER/Nº 101/2016/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos despachos).



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

16. O Comitê de Termo de Compromisso, em reunião realizada em 06.09.2016, consoante faculta o §4º do art. 8º da Deliberação CVM n.º 390/01, decidiu negociar as condições da proposta de Termo de Compromisso apresentada. Diante das características que permeiam o caso concreto e considerando a natureza e a gravidade da acusação formulada, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta a partir da assunção de obrigação pecuniária no montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em benefício do mercado de valores mobiliários, por intermédio de seu órgão regulador.

17. Tempestivamente, o proponente manifestou sua concordância com a contraproposta apresentada pelo Comitê.

FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

18. 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.

19. 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.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

20. 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 concreto⁵.

21. No presente caso, verifica-se a adesão do proponente à contraproposta do Comitê de pagamento à CVM no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Na visão do Comitê, tal quantia é tida como suficiente para desestimular a prática de condutas assemelhadas, bem norteando a conduta dos administradores de companhia abertas, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida.

22. Assim, entende o Comitê que a aceitação da proposta se revela conveniente e oportuna e sugere a fixação do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de publicação do Termo no Diário Oficial da União, para o cumprimento da obrigação pecuniária assumida, bem como a designação da Superintendência Administrativa Financeira — SAD para o respectivo atesto.

⁵ O proponente não consta como acusado em outros processos sancionadores instaurados pela CVM.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

CONCLUSÃO

23. Em face do exposto, o Comitê de Termo de Compromisso propõe ao Colegiado da CVM a **aceitação** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **Eduardo Ramos Canônico**.

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2016.

ALEXANDRE PINHEIRO DOS SANTOS
SUPERINTENDENTE GERAL

CARLOS GUILHERME DE PAULA AGUIAR
SUPERINTENDENTE DE PROCESSOS SANCIONADORES

FRANCISCO JOSÉ BASTOS SANTOS
SUPERINTENDENTE DE RELAÇÕES COM O MERCADO E
INTERMEDIÁRIOS

JOSÉ CARLOS BEZERRA DA SILVA
SUPERINTENDENTE DE NORMAS CONTÁBEIS E DE
AUDITORIA

MÁRIO LUIZ LEMOS
SUPERINTENDENTE DE FISCALIZAÇÃO EXTERNA